

DLUHOPISOVÝ PROGRAM

EMISNÍ DODATEK

-

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

**Dluhopis REDSTONE INVEST a.s.
s názvem REDSTONEINV04 4,9/22**

ISIN CZ0003522237

**Manažer
Banka CREDITAS a.s.**

**Administrátor
Banka CREDITAS a.s.**

Datum tohoto emisního dodatku – konečných podmínek emise je 16. července 2019

EMISNÍ DODATEK – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento emisní dodatek (dále jen "**Emisní dodatek**") představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**ZPKT**"), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen "**Dluhopisy**"). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen tímto Emisním dodatkem obsahujícím konečné podmínky a základním prospektem společnosti REDSTONE INVEST a.s., se sídlem na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen "**Emitent**"), který byl Emitentem vyhotoven dne 24. 9. 2018 a Českou národní bankou schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 27. 9. 2018, č.j. 2018/113277/CNB/570 ke sp. zn. 2018/00065/CNB/572, které nabylo právní moci dne 28. 9. 2018, ve znění dodatku č. 1, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/077765/CNB/570, ke sp. zn. S-Sp-2019/00050/CNB/572 ze dne 15. července 2019, které nabylo právní moci dne 16. července 2019 (dále jen "**Základní prospekt**"). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz v sekci "Pro investory".

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 ZPKT uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz v sekci "Pro investory", a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise).

Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise Dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako čtvrtá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2.000.000.000 Kč, který byl zřízen v roce 2018 (dále jen "**Dluhopisový program**"). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. "**Společné emisní podmínky Dluhopisů**" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen "**Emisní podmínky**").

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

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

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne 16. července 2019 a informace v něm 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 tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku 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 Základního prospektu ČNB.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tento Emisní dodatek připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Emisní dodatek prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Emisním dodatku v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Olomouci, dne 16. července 2019

REDSTONE INVEST a.s.



Jméno: Richard Morávek

Funkce: člen představenstva

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ REDSTONEINV04 4,9/22, ISIN CZ0003522237

Níže uvedené údaje představují shrnutí Prospektu, které zohledňuje požadavky Směrnice o prospektu a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, včetně požadavků na obsah uvedených v Příloze XXII Nařízení o prospektu. Shrnutí je tvořeno z povinně zveřejňovaných informací, tzv. "Prvků". Tyto Prvky jsou číslovány v částech A – E (A.1 – E.7). Toto shrnutí obsahuje všechny Prvky, které musí být zahrnuty ve shrnutí pro tento typ cenných papírů a Emitenta. Jelikož některými Prvky není nutno se zabývat, protože v tomto případě nejsou relevantní, číslování Prvků nemusí navazovat. I když určitý Prvek musí být do shrnutí kvůli typu cenných papírů a Emitenta zařazen, je možné, že ohledně tohoto Prvku není možné poskytnout žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis tohoto Prvku s poznámkou "Nepoužije se".

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2018 společností REDSTONE INVEST a.s., se sídlem na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 v maximální celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů 2.000.000.000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých).</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s Emisním dodatkem pro příslušnou Emisi.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5, písm. b) ZPKT.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím prospektu pro následnou nabídku finančními zprostředkovateli	<p>Emitent souhlasí s použitím prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice.</p> <p>Podmínkou výše uděleného souhlasu (včetně souhlasu s použitím prospektu konkrétních Dluhopisů) je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p> <p>Emitent souhlasí s použitím prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice.</p> <p>Podmínkou výše uděleného souhlasu (včetně souhlasu s použitím prospektu konkrétních Dluhopisů) je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p>

		<p>Finanční zprostředkovatelé: K datu emisního dodatku nebyl žádný finanční zprostředkovatel stanoven, bude upřesněno na internetových stránkách Emitenta.</p> <p>Délka nabídkového období, pro něž se poskytuje souhlas: od 18. 7. 2019 do 27. 9. 2019.</p> <p>Emitent přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoli finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.</p>
--	--	---

ODDÍL B – EMITENT

B.1	Obchodní firma Emitenta	REDSTONE INVEST a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Sídlo Emitenta je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.</p> <p>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.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem:</p> <p>č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „Občanský zákoník“);</p> <p>č. 90/21012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“);</p> <p>č. 562/1991 Sb., o účetnictví;</p> <p>č. 190/2004 Sb., o dluhopisech;</p> <p>č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu;</p> <p>č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;</p> <p>č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „Živnostenský zákon“), ve znění pozdějších předpisů</p> <p>země registrace: Česká republika</p>
B.4 b	Popis známých trendů	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny, kterým poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.</p> <p>Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu s nemovitostmi. Tyto trendy jsou popsány v Prvku B.4b ODDÍL B – RUČITEL shrnutí.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p>

B.5	Skupina Emitenta (dále jen „Skupina“ nebo také „Skupina REDSTONE“)	<p>Emitent je dceřinou společností Ručitele, tj. Mateřské společnosti, REDSTONE REAL ESTATE, a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698, jenž je ze 100 % vlastněn panem Richardem Morávkem, bydliště tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26. 3. 1970 (Jediný akcionář). Vztah ovládní Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládní byla založena na jiných formách ovládní, jakými mohou být například smluvní ujednání. Emitent nemá žádnou dceřinou společnost.</p> <p>Pro vyloučení pochybností, budou v následujícím textu pod pojmem „Skupina“ a/nebo „Skupina REDSTONE“ označovány všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (Ručitele), (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládní), včetně Mateřské společnosti tak, jak je Skupina vymezena v oddílu B – Ručitel v prvku B.5 tohoto článku I.</p>
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se. Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora	<p>Nepoužije se.</p> <p>Auditor Emitenta, společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín, Česká republika, IČO 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorů České republiky pod osvědčením č. 079., ověřil účetní závěrku Emitenta za období od 14.12.2017 do 31.12.2017 a také od 01.01.2018 do 31.12.2018, jejíž vybrané finanční údaje jsou uvedeny níže v bodu B.12. Účetní závěrka byla vyhotovena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), s výrokem „bez výhrad“.</p>

B.12 Vybrané finanční a provozní údaje

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), sestavené za období od 14.12.2017 do 31.12.2017 a také od 01.01.2018 do 31.12.2018. Celá účetní závěrka je pak k dispozici na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz, v sekci „Finanční výsledky“

KAPITÁL A ZÁVAZKY, STAV K 31.12.2017**A K 31. 12. 2018***(v tis. Kč)*

	31.12.2017	31. 12. 2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Úplný výsledek hospodaření	-30	160
Vlastní kapitál celkem	1 970	2 130
Dlouhodobé závazky	0	146 005
Krátkodobé závazky	30	415
Závazky celkem	30	146 420
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2 000	148 550

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - AKTIVA**STAV K 31.12.2017 A K 31.12.2018***(v tis. Kč)*

	31.12.2017	31.12.2018
AKTIVA		
Dlouhodobé pohledávky celkem	0	145 289
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 000	2 761
Krátkodobá aktiva celkem	2 000	3 261
AKTIVA CELKEM	2 000	148 550

VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ**O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ KOČÍCÍ 31.12.2017****A 31.12.2018***(v tis. Kč)*

	31.12.2017	31.12.2018
Výnosové úroky	0	28 694
Nákladové úroky	0	20 573
Ostatní náklady	30	764
Provozní výsledek hospodaření	-30	7 357
Ostatní finanční výnosy	0	195
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-30	7 552
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokr. činnosti	-30	0

VYBRANÉ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLAST.**KAPITÁLU K OD 31.12.2017 A K 31.12.2018***(v tis. Kč)*

	31.12.2017	31.12.2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Kumulované výsledky hospodaření	-30	130
Vlastní kapitál celkem	1 970	2 130

**VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ
OD 14.12.2017 DO 31.12.2017 A OD 1.1.2018 DO 31.12.2018 (v tis. Kč)**

Počáteční stav finančních prostředků k 14.12.2017	2 000
Zisk/ztráta před zdaněním	-30
Změna stavu závazků	30
Peněžní tok z provozní činnosti	0
Peněžní tok z investiční činnosti	0
Peněžní prostředky použité v rámci financování	0
Přírůstek pen. prostředků a pen. ekvivalentů	0
Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2017	2 000
Počáteční stav finančních prostředků k 1.1.2018	2 000
Zisk/ztráta před zdaněním	160
Změna stavu závazků	28
Peněžní tok z provozní činnosti	-411
Peněžní tok z investiční činnosti	-144 793
Peněžní prostředky použité v rámci financování	145 965
Přírůstek pen. prostředků a pen. ekvivalentů	761
Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2018	2 761

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Emisního dodatku nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

B.13 Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, vyjma poskytnutí úvěrů společnostem Skupiny REDSTONE na následující projekty:

- K datu 11.2.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 5.000 tis. Kč společnosti Rezidence Chomoutov s.r.o., IČ: 06298389,

		<p>se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č.1 čerpáno 4.090 tis. Kč</p> <ul style="list-style-type: none"> • K datu 12.3.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 30.000 tis. Kč společnosti PROPECTUS Development s.r.o., IČ: 02070332, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č.1 čerpáno 28.294 tis. Kč • K datu 26.3.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 100 tis. Kč společnosti REDSTONE NOVEMBER s.r.o., IČ: 06298397, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č.1 čerpáno 60 tis. Kč • K datu 26.3.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 100 tis. Kč společnosti REDSTONE POWER s.r.o., IČ: 07436271, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č.1 čerpáno 70 tis. Kč • K datu 15.5.2019 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 6.000 tis. Kč společnosti REDSTONE FUTURE s.r.o., z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č.1 čerpáno 5.830 tis. Kč • k datu 11. 3. 2019 emitoval Emitent emisi dluhopisů s názvem REDSTONEINV03 5,1/24, ISIN CZ0003520868 se splatností 5 let s datem splatnosti 11. března 2024, nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,1 %. U této emise byly upsány dluhopisy o objemu 79 050 000,- Kč.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	<p>Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým společnostem ve Skupině Mateřské společnosti, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených společností.</p> <p>Emitent je závislý na panu Richardu Morávkovi, který vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100 % přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře – Ručitele.</p>
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	<p>Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování, tj. poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných emisí dluhopisů společnostem ve Skupině Mateřské společnosti.</p>
B.16	Ovládající osoba	<p>Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností. Konečný vlastník Mateřské společnosti je se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech pan Richard Morávek.</p>
B.17	Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů	<p>Nepoužije se, Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl udělen rating.</p>

B.18	Popis ručení	Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s Dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů vznikající do 31. prosince 2028.
B.19	Informace o Ručiteli	Informace o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

ODDÍL B – RUČITEL

B.1	Obchodní firma Ručitele	REDSTONE REAL ESTATE a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel provozuje činnost	<p>Sídlo Ručitele je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.</p> <p>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.</p> <p>Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/21012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Ručitel a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu s nemovitostmi. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro jednotlivé segmenty trhu nemovitostní.</p> <p>Makroekonomické ukazatele¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - HDP v roce 2018 vzrostl o 2,9 %, v porovnání s předchozím rokem tedy nižší růst. Hlavním přispěvatelem růstu byla domácí poptávka, která vzrostla o 3,3 %. Zároveň posílila investiční aktivita domácností, nefinančních podniků i vládních institucí. Zahraniční poptávka přispěla k růstu méně než v předchozím roce. - Spotřebitelské ceny se v roce 2018 zvýšily o 2,1 %. Největší vliv měly ceny bydlení a energií. Ceny nájmu meziročně vyrostly o 3,0 %, ceny elektřiny, plynu a energií o 2,1 %. Zvýšení cen ropy mělo za následek i vyšší růst nákladů na dopravu. - V roce 2018 se pětkrát zvyšovala dvoutýdenní repo sazba (z 0,5 % na 1,75 %). Tento impuls kromě mezibankovních sazeb vedl k pohybu i některých úrokových sazeb. Podnikům i domácnostem rostlo úročení úvěrů. <p>Trh nemovitostí²</p> <p>Na přelomu let 2017 a 2018 začala oslabovat dynamika cen bytů a zdálo se, že její vrchol už odezněl. To platilo u nabídkových cen bytů, jejichž meziroční růst loni průběžně zvolňoval, přesto se vysoké tempo udrželo.</p>

¹ Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

² Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2018>

		<p>Celkově se loni oproti roku 2017 nabídkové ceny bytů v ČR zvýšily o 10,7 %, v Praze to bylo 12,1 % (16,4 % za rok 2017). Naopak výrazně loni zrychlil růst nabídkových cen bytů mimo Prahu (ze 4,7 % v roce 2017 na 8,8 %), na čemž se pravděpodobně podepsala situace v ostatních velkých městech (zejména Brno).</p>
B.5	Skupina Ručitele (dále jen „Skupina“ nebo také „Skupina REDSTONE“)	<p>Skupinu tvoří:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ručitel, • účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro konkrétní developerský projekt, společnosti vlastníci komerční budovy určené k dlouhodobému pronájmu; • Společnost RSRE INVEST a.s. je účelově založenou společností pro realizaci emise dluhopisů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček v EUR společností ve Skupině; • Společnost REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o., se specializuje na oblast správy nemovitostí a poskytování strategického poradenství v souvislosti s provozem administrativních budov a výrobních a skladovacích prostor. • Emitent <p>Dceřinými společnostmi Ručitele jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> • REDSTONE ASSET MANAGEMENT a.s., IČ: 05629357 • TURIMO s.r.o., IČ: 24690317 • RSRE INVEST a.s., IČ: 06334989 • STARZONE s.r.o., IČ: 05866065 • SALER a.s., IČ: 26031281 • CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., IČ: 04616375 • Black Pine s.r.o., IČ: 05865816 • YCF Czech, s.r.o., IČ: 05628199 • Rezidence Chomoutov s.r.o., IČ: 06298389 • REDSTONE NOVEMBER s.r.o., IČ: 06298397 • REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 06821189 • REDSTONE FUTURE s.r.o., IČ: 06820964 • Business Park Čestlice s.r.o., IČ: 28219635 • KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o., IČ:07513810 • REDSTONE POWER s.r.o., IČ:07436271 • REDSTONE HOUSE s.r.o., IČ:0743639 • PROPECTUS Development, s.r.o., IČ: 02070332 • WRHS holding s.r.o., IČ:07887582 • REDSTONE VISION s.r.o., IČ: 07887841 • REDSTONE CENTER s.r.o., IČ: 07888201 • REDSTONE EVOLUTION s.r.o., IČ:07436611
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se. Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora	Auditor Ručitele, společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín, 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

		<p>osvědčením č. 079, provedl audit účetní závěrky Ručitele za rok 2016 sestavené dle českých účetních standardů a audit konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2017 sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), jejíž vybrané finanční a provozní údaje jsou níže v bodu B.12, s výrokem „bez výhrad“.</p> <p>Auditor Ručitele ve své zprávě nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2016 uvedl následující:</p> <p><i>„Jiná skutečnost: Srovnávací údaje k 31. prosinci 2015 a za rok končící k tomuto datu nejsou auditované.“</i></p>
--	--	--

B.12**Vybrané finanční a provozní údaje**

Přehled vybraných konsolidovaných finančních údajů sestavených v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS) za účetní období roku 2017 a 2016 (auditované, v tis. Kč) a individuálních finančních údajů sestavených dle české účetní legislativy za účetní období roku 2016 (auditované, v tis. Kč)

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2016 A 31.12.2017 (v tis. Kč)			
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2017
AKTIVA	(individ.)	(konsol.)	(konsol.)
Investiční majetek	0	0	879 280
Pozemky	0	0	326 693
Ostatní dlouhodobý majetek	416	416	7 315
Zápůjčky spřízněným stranám	0	0	15 768
Dlouhodobá aktiva – podíl	400	0	0
Dlouhodobá aktiva celkem	816	416	1 229 056
Ost. zápůjčky – krátkodobá část	135.124	135 124	0
Hotovost a peníze na bank. účtech	7.582	7 582	94 319
Pohledávky z obch. vztahů a ost. pohl.	242	242	20 197
Daňové pohledávky	100	23	2 350
Ostatní aktiva	0	0	6 261
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	0	702 535	0
Krátkodobá aktiva celkem	143.048	845 506	123 128
AKTIVA CELKEM	143.864	845 922	1 352 184

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2016 A 31.12.2017 (v tis. Kč)			
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2017
PASIVA	(individ.)	(konsol.)	(konsol.)
Základní kapitál	2.000	2 000	2 000
Nerozděl. zisk (+)/neuhr.ztráta (-)	-374	-374	121 501
Úplný výsledek za období	42	117 765	66 200
Vlastní kapitál celkem	1.668	119 391	189 701
Bankovní úvěry – dlouhod. část	110.441	110 442	526 444
Dluhopisy – dlouhodobá část	0	0	254 873
Ostatní výpůjčky – dlouhod. část	10.892	29 892	214 804
Odložený daňový závazek	0	0	8 948
Rezervy	0	0	5 337
Ostatní závazky	19.000	0	0
Dlouhodobé závazky celkem	140.333	140 334	1 010 407
Bankovní úvěry – krátkodobá část	0	0	18 192
Dluhopisy – krátkodobá část	0	0	1 064
Ost. výpůjčky a závazky – kr. část	302	1 132	111 392
Závazky z obch. vztahů	649	679	16 320
Ostatní pasiva	82	0	5 108
Záv. spoj. s dl. aktivy drž. k prodeji	0	584 387	0
Jiné závazky	830	0	0
Krátkodobé závazky celkem	1.863	586 198	152 076
Vlastní kapitál a závazky celkem	143.864	845 922	1 352 184

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU k 31.12.2016 a 31.12.2017 (v tis. Kč)

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2017
	(individ.)	(konsol.)	(konsol.)
Výnosy z nájemného a služeb	1.400	1 400	25 646
Služby	-1.653	-1 575	-4 928
Mzdové náklady	0	0	-7 101
Ostatní provozní výnosy/náklady	0	-104	-6 721
Výnosové úroky	9.018	0	6 101
Nákladové úroky	-8.636	-8 636	-13 211
Ostatní finanční výnosy/náklady	-5	-4	8 886
Zisk z přecenění inv. majetku	0	0	59 068
Zisk a úplný výsledek před zdan.	124	-8 919	67 740
Daň z příjmů	-82	-82	-14 013
Zisk a úplný výsledek z pokr. čin.	0	-9 001	53 727
Zisk za období z ukonč. činností	0	126 766	12 473
Zisk a úplný HV za obd. celkem	42	117 765	66 200
Zisk na akcii	0,42	1 178	662

**VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
ZA OBDOBÍ K 31.12.2016 A K 31.12.2017 (v tis. Kč)**

	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2017
	(individ.)	(konsol.)	(konsol.)
Počáteční stav finančních prostředků	246	246	7 582
Peněžní toky z provozní činnosti	-6.801	10 047	-3 719
Peněžní toky z investiční činnosti	-126.522	-135 540	-897 725
Peněžní toky z finanční činnosti	140.659	132 830	988 182
Konečný stav finančních prostředků	7.582	7 582	94 319

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele ani Skupiny. Od konce období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Emisního dodatku nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele ani Skupiny.

Nárůst vlastního kapitálu k 31. 12. 2017 je způsoben vytvořením zisku, jež vznikl prodejem obchodního podílu společnosti Stodůlky Property Park s.r.o., která má ve svém vlastnictví Multifunkční areál Jeremiášova 947 v pražských Stodůlkách. K prodeji areálu novému majiteli došlo v dubnu 2017.

Finanční údaje k 31. prosinci 2016 byly převzaty z auditované individuální účetní závěrky roku 2016 sestavené v souladu s českou účetní legislativou.

Ručitel k 31. 12. 2016 nesestavoval konsolidovanou účetní závěrku, neboť zákonná povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku vznikla Ručiteli až v roce 2017, a to momentem, kdy jeho dceřiná společnost

		RSRE INVEST, a.s. prodala své dluhopisy a stala se tak subjektem veřejného zájmu. Ručitelovy finanční údaje k 31. 12. 2017 byly vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství (IFRS).
B.13	Popis veškerých nedávných událostí Specifických pro Ručitele	Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoliv Dceřinou společnost Ručitele, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině	Ručitel je závislý na panu Richardu Morávkovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, když vlastní 100 % přímý podíl na jeho základním kapitálu a 100% podíl na jeho hlasovacích právech. Ručitel je závislý na Dceřných společnostech, jelikož se jejich hospodářské výsledky projeví na konsolidovaných výsledcích Ručitele zejména v případě, kdy Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku a nebudou schopné vyplácet Ručiteli podíl na zisku ve formě dividend.
B.15	Hlavní činnosti Ručitele	Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti. Portfolio realitních investic společností Skupiny je diverzifikováno mezi developerské projekty a nemovitosti již generující stabilní příjem. Odvětvově můžeme rozdělit nemovitosti na kancelářské objekty, logistiku, obchodní plochy a residenční objekty. Všechny projekty jsou momentálně lokalizovány v České republice, všechny komerční nemovitosti se nacházejí v Praze, Olomouci nebo Pardubicích.
B.16	Ovládající osoba	Ručitel je ovládán Richardem Morávkem, jež vlastní 100 % přímý podíl na základním kapitálu Ručitele a 100% podíl na hlasovacích právech Ručitele.
B.17	Rating Ručitele	Nepoužije se; Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.

ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY

C.1	Dluhopisy	Dluhopisy mají podobu imobilizovaného cenného papíru a jsou zastoupené Sběrným dluhopisem. Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě Emise 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých). ISIN Dluhopisů: CZ0003522237 Datum emise Dluhopisů: 16. 8. 2019
C.2	Měna Dluhopisů	Koruna česká (Kč)

C.5	Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>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.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>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.</p> <p>Emitent nemá právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.</p> <p>Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.</p> <p>Emitent a Ručitel jsou po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) 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.</p> <p>Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Mateřskou společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou B 10698 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc (Ručitel).</p>
C.9	Výnos Dluhopisů	<p>Dluhopisy ponesou pevný úrokový výnos.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů: 4,9 % p.a.</p> <p>Výplata výnosů: pololetně zpětně</p> <p>Den výplaty výnosů: 16. 8. a 16. 2.</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: 16. 8. 2022</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce.</p> <p>Společný zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Emisního dodatku ustanoven.</p>

C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	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 ani v mnohostranném obchodním systému.

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta a Ručitele	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. - Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. - Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. - Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností Ručitele a rizik spojených s nemovitostním trhem. - V některých případech se investoři nebudou mít možnost předem seznámit se způsobem využití prostředků Emise. - Veškerá činnost Emitenta je ovládána, řízena a kontrolována jedinou osobou, kterou je pan Richard Morávek. <p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemníci, odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. - Skupina je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, např. dluhů vůči dodavatelům a zaměstnancům. - S ohledem na to, že Skupina využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování i financování od ovládající osoby, mohou výkyvy na trhu úrokových sazeb nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí. - Skupina podniká v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. - Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem a/nebo Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. - Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností. Změny ve vlastnické struktuře Ručitele a ve vlastnické struktuře Dceřiných společností, mohou vést ke změně cílů a zájmů Ručitele a Skupiny.
-----	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> - Do budoucna nelze vyloučit existenci soudních a jiných sporů. Nelze vyloučit riziko, že bude na Ručitele podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, v důsledku čehož by byla Skupina po neurčitou dobu omezena v dispozicích se svým majetkem. - Existuje riziko, že dojde ke změnám v právním, regulatorním nebo daňovém prostředí v České republice, které budou mít negativní dopad na podnikání Skupiny. - Existuje riziko, že dojde ke ztrátě klíčových osob Skupiny (tj. členů vedení Ručitele a Dceřiných společností). - Náklady spojené s případnými živelnými událostmi mohou mít negativní dopad na majetek Skupiny. - Schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu rezidenčního bydlení, schopností Skupiny získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. - Skupina působí v oblasti nemovitostí, provozuje administrativní budovy, logistické a výrobní haly a rezidenční bydlení a realizuje jejich výstavbu. V rámci zrealizovaných akvizic došlo k nákupu několika strategických pozemků v rámci České republiky, na nichž budou realizovány developerské projekty. Je tedy vystavena specifickým rizikům realitního trhu. - Nelze zcela vyloučit možnost chybného odhadu vývoje trhu ze strany Skupiny. - Existuje riziko, že Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, což může v důsledku znamenat, že může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. - Pokud by se v rámci akvizice nemovitosti po proběhnutí soudního řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem dotčeného pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. - Skupina je v souvislosti s developerskými aktivitami vystavena riziku existence sporů o vlastnická práva a zvýšenými náklady souvisejícími s povolovacími řízeními. - Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady, které se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. - Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky, jejichž absence může projekt zdržet, případně zcela zastavit. - Nedostatečná koordinace subdodavatelů developerského projektu, respektive jejich pochybení mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. - Pokud by se v rámci akvizice nemovitosti po proběhnutí soudního řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem dotčeného pozemku pod objektem, nelze vyloučit, že by soud mohl rozhodnout
--	--	--

		<p>o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupina je v souvislosti s developerskými aktivitami vystavena riziku existence sporů o vlastnická práva a zvýšenými náklady souvisejícími s povolovacími řízeními. - Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady, které se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. - Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky, jejichž absence může projekt zdržet, případně zcela zastavit. - Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní či nájemní ceny prostor mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.
D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. - Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. - Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. zprostředkovatelské poplatky nebo poplatky za vedení evidence Dluhopisů). - Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. - Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. - Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. - Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. - Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekonstrukci soukromého práva, včetně právních předpisů, které se budou vztahovat na Emitenta a vztahy mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů. - Neexistuje rozhodovací praxe českých soudů týkající se zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení. - Nelze zaručit, že Ručitel bude schopen své povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení splnit.

		- Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.
--	--	--

ODDÍL E – NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zajištění provozní potřeby Emitenta ▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny Mateřské Společnosti. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat. ▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny Mateřské Společnosti za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny Mateřské Společnosti.
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny veřejně. Celková částka nabídky: 2 00.000.000 Kč (může být až 300.000.000 Kč) Lhůta, včetně případných změn, v níž bude nabídka otevřena: od 18. 7. 2019 do 27. 9. 2019.</p> <p>Manažer bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 200.000.000 Kč (může být až 300.000.000 Kč) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Investoři budou oslovováni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).</p> <p>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 podle smlouvy o distribuci a administraci emise dluhopisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manažer předá Emitentovi údaje o výsledku úpisu Emise, - Emitent předá Manažerovi do úschovy Sběrný dluhopis k upsané Emisi dluhopisů (na podkladě předávacího protokolu). - 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. <p>Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů po dobu od 18. 7. 2019 do Data emise</p>

		Dluhopisů, tj. do 16. 8. 2019 a po Datu emise Dluhopisů, tj. od 16. 8. 2019 do konce Emisní lhůty, tj. do 27. 9. 2019 bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušnému narostlému alikvotnímu úrokovému výnosu.
E.4	Významné zájmy	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.
E.7	Odhad nákladů účtovaných investorovi	Nepoužije se, Emitent nebude investorům účtovat žádné náklady

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 č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon 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 popsaným 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: | CZ0003522237 |
| 2. | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | 100.000 Kč |
| 3. | Podoba Dluhopisů: | Imobilizovaný cenný papír; Dluhopisy budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, evidenci o Sběrném dluhopisu vede Administrátor |
| 4. | Forma dluhopisů: | na doručitele |
| 5. | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: | 200.000.000 Kč |
| 6. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50% celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů, tedy celkově na 300.000.000 Kč. |
| 7. | Počet Dluhopisů: | 2.000 ks |
| 8. | Způsob vydání Dluhopisů: | Manažer bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 200.000.000 Kč nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.

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 |
| 9. | Název Dluhopisů: | REDSTONEINV04 4,9/22 |
| 10. | Datum emise: | 16. 8. 2019 |
| 11. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování): | od 18. 7. 2019 do 27. 9. 2019 |
| 12. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | 100 % jmenovité hodnoty |
| 13. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: | 100% jmenovité hodnoty. K částce emisního kurzu bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |
| 14. | Úrokový výnos: | Pevný |
| 15. | Úroková sazba Dluhopisů: | 4,9 % p.a. |
| 16. | Den výplaty úrokových výnosů: | 16.8. a 16.2. |
| 17. | Výplata úrokových výnosů: | pololetně zpětně |
| 18. | Den konečné splatnosti Dluhopisů: | 16. 8. 2022 |
| 19. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): | nepoužije se |
| 20. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): | nepoužije se |

21. Předčasné splacení jmenovité hodnoty ne
Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:
22. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Emisních podmínek): nepoužije se
23. Administrátor: Banka CREDITAS a.s.
24. Určená provozovna: dle článku 11.1.1 Emisních podmínek
25. Agent pro výpočty: není jmenován
26. Kotační agent: nepoužije se
27. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)
28. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: viz článek 12.3.3 Společných emisních podmínek
29. Interní schválení Emise dluhopisů: Vydání Emise dluhopisů bylo schváleno představenstvem Emitenta dne 16. 7. 2019.
30. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů
- Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat Banka CREDITAS a.s. Investoři budou moci Dluhopisy koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb („Rámcová smlouva“) – mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení účelového bankovního účtu a majetkového účtu investora.
- V souvislosti s podáním objednávky (pokynu) k úpisu Dluhopisů Manažerovi mají investoři povinnost zajistit s dostatečným předstihem před koncem upisovací lhůty patřičný kreditní zůstatek na účelovém bankovním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento bankovní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Manažerem bez poplatků), případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.
- V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů, podle smlouvy o distribuci a administraci Emise dluhopisů, Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 18. července 2019 do 15. srpna 2019.
- Během období vydávání Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 16. srpna 2019 do 27. září 2019, bude probíhat hromadně vypořádání pokynů přijatých během jednoho týdne, a to vždy první pracovní den

týdne následujícího (obvykle pondělí).

Tentýž den bude odpovídající změna – zvýšení nominální hodnoty emise – vyznačena manažerem emise na Sběrném dluhopisu po vzájemném odsouhlasení s Emitentem

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Emisního dodatku 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 tomto Emisním dodatku. 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. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů: | od 18. 7. 2019 do 27. 9. 2019 |
| 2. | Cena v rámci veřejné nabídky: | <p>Primární veřejná nabídka do Data emise poběží od 18. července 2019 do 15. srpna 2019 a cena za nabízené Dluhopisy bude po tuto dobu rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů.</p> <p>Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 16. srpna 2019 do 27. září 2019, bude činit 100% jmenovité hodnoty. K částce emisního kurzu bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.</p> |
| 3. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | <p>Emitent bude prostřednictvím Manažera Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 200.000.000 Kč, resp. 300.000.000 Kč při zvýšení jmenovité hodnoty emise dluhopisů nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Investoři budou oslovováni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Manažer je oprávněn na základě výsledku umístování emise nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Manažerovi celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Manažerovi investorem).</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v</p> |

potvrzení o vypořádání obchodu, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům za použití prostředků komunikace na dálku.

- | | | |
|----|---|---|
| 4. | Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: | nepoužije se |
| 5. | Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: | nepoužije se |
| 6. | Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: | nepoužije se |
| 7. | Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději do 30. 9. 2019, na webové stránce www.rsre.cz v sekci "Pro investory" |
| 8. | 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 předmětný účelový bankovní účet uvedený v Rámcové smlouvě nebo v předmětném pokynu (objednávce), a to do konce doby platnosti pokynu, nejdéle do konce lhůty pro úpis. (podrobnější platební instrukce jsou obsaženy v Rámcové smlouvě).

Manažer převede investorům předmětný podíl na Sběrném dluhopise na jejich majetkový účet vedený Manažerem nejpozději do 5-ti pracovních dnů od konce lhůty pro upisování. 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 Manažerem v rámci samostatné evidence podílů na Sběrném dluhopisu.

9. Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: nepoužije se
10. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: 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.
11. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Dluhopisy jsou vydávány za účelem:
- 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 činí cca 3.300.000 Kč.
- Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca 196.700.000 Kč.
12. Náklady účtované Investorovi: Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.
13. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se
14. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
15. 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 prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta www.rsre.cz v sekci “Pro investory”.

16. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: Od 18. 7. 2019 do 27. 9. 2019.
17. Další podmínky souhlasu: nepoužije se
18. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém: 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 ani v mnohostranném obchodním systému.
19. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
20. Poradci: **Právní poradce Emitenta:** nepoužije se
Auditor Emitenta: Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, Karolinská 654/2, 186 00 Praha – Karlín
21. Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací: nepoužije se
22. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se

ADRESY

EMITENT

REDSTONE INVEST, a.s.

IČO: 06671691
tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

Deloitte Audit s.r.o.

IČO: 49620592
Karolinská 654/2
186 00 Praha - Karlín
Česká republika

RUČITEL

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

IČO: 04137582
tř. Svobody 956/31
779 00 Olomouc
Česká republika

MANAŽER, ADMINISTRÁTOR,

Banka CREDITAS a.s.

IČO: 63492555
Sokolovská 675/9
Karlín, 186 00 Praha 8