

REDSTONE INVEST a.s.

**Základní prospekt třetího dluhopisového programu zřízeného v roce 2020
společností REDSTONE INVEST a.s. v maximální celkové jmenovité
hodnotě dluhopisů 2 000 000 000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt třetího dluhopisového programu společnosti REDSTONE INVEST a.s. („**Základní prospekt**“), Dluhopisy budou vydávány v rámci nabídkového programu v souladu s čl. 8 odst. 11 nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení Komise**“). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) budou dluhopisy vydávány v rámci třetího dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) zřízeného 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 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“), zajištěné ručením poskytnutým společností **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 („**Ručitel**“ nebo také „**Mateřská společnost**“).

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2 000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých).

V rámci III. Dluhopisového programu zajištěného ručitelským prohlášením z roku 2020 již byly k 31.8.2021 vydány dluhopisy v celkovém objemu 568.800.000,-- Kč.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem, případně prostřednictvím jedné či více osob, které Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověřil („**Manažer**“ či společně „**Manažeri**“).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Doplněk dluhopisového programu**“), přičemž v Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoli Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání, nebo budou-li Dluhopisy umístovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 3, 4 a 5 Nařízení o prospektu (dále jen „**Konečné podmínky**“). Konečné podmínky budou obsahovat též doplňující informace, které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Doplňující informace**“).

Konečné podmínky budou Emitentem uveřejněny na webových stránkách <https://www.rsre.cz/emise/>.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu o Doplňující informace poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů nebo o takovém

přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů.

Každá významná skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Základnímu prospektu vyhotovenému Emitentem. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burzu cenných papírů Praha, a. s. (dále jen „BCPP“), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole "*Společné emisní podmínky Programu*" v tomto Základním prospektu schváleném ČNB (dále jen „**Společné emisní podmínky**“).

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 6.9.2021 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, dne 16.9.2021, č.j. 2021/093783/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00073/CNB/572, které nabylo právní moci dne 25.9.2021.

Základní prospekt má platnost do 25.9.2022 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Základního prospektu.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.rsre.cz, v sekci „Pro investory“ po dobu 10 let.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů z dluhopisů (bližší viz kap. Zdanění v České republice).

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů.

Tento Základní prospekt sestavil Emitent, který také odpovídá za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Základního prospektu.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt nabídkového programu ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Nařízení komise.

Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky dluhopisů).

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenti Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případných dodatků k Základnímu prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím Konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů.

Informace obsažené v kapitolách Zdanění v České republice a Vymáhání soukromoprávních závazků a devizová regulace v České republice jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Kromě toho nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenti, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <http://rsre.cz/invest/> a historické finanční údaje a zprávy auditora na internetové stránce Emitenta <http://rsre.cz/emise/redstone-inv/>, v sekci Informace o

emisi a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Emitenta. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

OBSAH

I.	OBEČNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	8
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	13
	A) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	13
	B) Rizikové faktory vztahující se ke Skupině a Ručiteli	14
	C) Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.....	21
III.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	24
IV.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	25
	1. Obecná charakteristika Dluhopisů	26
	2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz	28
	3. Status Dluhopisů; Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů	29
	4. Výnos	32
	5. Splacení Dluhopisů.....	33
	6. Platební podmínky	34
	7. Zdanění	38
	8. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností.....	38
	9. Promlčení.....	40
	10. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent	40
	11. Schůze a změny Emisních podmínek	42
	12. Zápis z jednání.....	45
	13. Oznámení.....	45
	14. Rozhodné právo, jazyk	46
	15. Definice	46
V.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	50
	ČÁST A – PODMÍNKY EMISE.....	53
	ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ	57
VI.	INFORMACE O EMITENTOVÍ.....	61
	1. Odpovědné osoby	61
	2. Oprávnění auditoři.....	62
	3. Vybrané finanční údaje.....	62
	4. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	65
	5. Údaje o Emitentovi.....	65
	6. Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta.....	69
	7. Popis Činnosti Skupiny.....	69
	8. Hlavní trhy a postavení Emitenta.....	70
	9. Organizační struktura Emitenta	70
	10. Informace o trendech	70
	11. Prognózy nebo odhady zisku	71
	12. Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta	71
	13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a ztrátách Emitenta	

		72
14.	Soudní a rozhodčí řízení	72
15.	Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta	73
16.	Významné smlouvy	73
17.	Zveřejněné dokumenty	73
VII.	INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ.....	74
1.	Údaje o Ručiteli	74
2.	Projekty Skupiny	85
3.	Popis Skupiny	100
4.	Informace o trendech	102
5.	Prognózy nebo odhady zisku	106
6.	Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele	106
7.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele	109
8.	Soudní a rozhodčí řízení	110
9.	Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele.....	110
10.	Významné smlouvy	110
11.	Zveřejněné dokumenty	110
VIII.	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ.....	111
1.	Ručitelské prohlášení.....	111
2.	Podmínky Ručitelského prohlášení.....	112
3.	Emisní podmínky	112
4.	Platby	112
5.	Prohlášení vůči vlastníkům Dluhopisů	112
6.	Závěrečná ustanovení.....	112
IX.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	114
X.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	117
XI.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	119
XII.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	121
XIII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	122

I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušnými Konečnými podmínkami.

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Nařízení Komise.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole IV. „Společné emisní podmínky dluhopisů“.

Emitent: REDSTONE INVEST a.s.

LEI: 894500THHR6IWFCPE754

Rizikové faktory: Existují zde určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta a Ručitele dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole II. „Rizikové faktory“ tohoto Základního prospektu.

Popis: Dluhopisový program, na jehož základě budou vydávány Dluhopisy představující závazky Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2020 s dobou trvání 10 let.

Doplňek dluhopisového programu: Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Příslušná omezení: Každá Emise dluhopisů bude vydána pouze za podmínek, kdy bude v souladu s jakýmkoli právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.

Plán rozdělení a přidělování Dluhopisů, umístění a upisování:

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu a koupi v České republice zejména kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera emise Dluhopisů, a to v rámci veřejné nabídky cenných papírů (veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz), případně na základě neveřejného umístění.

Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem, Manažerem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo 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. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, předáním listinných Dluhopisů investorovi nebo v případě Dluhopisů zastoupených Sběrným dluhopisem, (v případě imobilizovaných cenných papírů) bude Sběrný dluhopis uložen a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) či zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě 5 dnů po podpisu objednávky ke koupi Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.

Vydání v tranších:

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

Druh a třída cenných papírů:

Dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis)

Forma Dluhopisů:

Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

Podoba Dluhopisů:

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent. V případě dluhopisů představovaných Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem, bude tento Sběrný dluhopis dán do úschovy Administrátorovi (nebo jiné osobě s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu).

Měna:

Měna Dluhopisu bude specifikována v Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s jakýmkoli právními či regulatorními předpisy.

Status Dluhopisů:

Dluhopisy budou nepodřízené.

Zajištění Dluhopisů:

Pohledávky Vlastíků Dluhopisů budou zajištěny ručitelským prohlášením Ručitele. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů, odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem.

Převoditelnost Dluhopisů:

Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

Některá práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení:

Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy bude dále spojeno právo žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy bude 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. s Emisními podmínkami Dluhopisů.

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Předkupní či výměnná práva:

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů:

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušných Konečných podmínkách, resp. v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů:

Jednorázově

Splatnost Dluhopisů:

Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší jednoho (1) roku. Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a splatit částku k úhradě za podmínek uvedených v Doplnku dluhopisového programu a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi a/nebo požadavky ČNB, budou-li takové.

Předčasné splacení Dluhopisů:

Bude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 13 Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před Dnem předčasné splatnosti. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to

relevantní). Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 8 a 11.4.1 Emisních podmínek.

Odkoupení Dluhopisů:

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, nebude-li v Konečných podmínkách, resp. v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Úrok:

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, která bude stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

Hodnocení:

Emitent ani Dluhopisy ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemají rating.

Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu a doba trvání nabídkového programu:

Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které Emitent může vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let.

Použití výnosů:

Dluhopisy budou vydávány zejména za účelem poskytnutí úvěrů společnostem ze Skupiny, a to jak na realizaci projektů společností ze Skupiny, které jsou uvedeny v čl. 2. kapitola VII. tohoto Základního prospektu, tak i na nové developerské projekty, které jsou v době vyhotovení tohoto Dluhopisového programu v přípravné fázi a za účelem zajištění provozní potřeby Emitenta.

Administrátor:

Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.

Manažer:

Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.

Agent pro výpočty a kotační agent:

Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.

Emisní kurz Dluhopisů:

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Příslušný emisní kurz

jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem emise tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

Povinnost zdržet se zřízení zajištění:

Emitent je povinen zdržet se zřízení zajištění, jak je blíže specifikováno v čl. 3.3.4 kapitoly IV. tohoto Základního prospektu“.

Případy neplnění povinností:

Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 8 kapitoly IV. tohoto Základního prospektu.

Zdanění:

Splacení částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplněku dluhopisového programu není stanoveno jinak.

Rozhodné právo:

Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena oddílu D Rizika a níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Konečných podmínek jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušném Doplňku dluhopisového programu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, v Konečných podmínkách, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Emitent je dceřinou společností Ručitele REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698. Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100 % počtu akcií Emitenta.

Pod pojmem "Skupina" jsou označovány všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Mateřské společnosti. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti. Emitent je součástí Skupiny.

A) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent používá prostředky získané z Emise dluhopisů k vnitroskupinovému financování, je schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů závislá na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi. Pohledávky Emitenta vůči společnostem ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společnostem ze Skupiny, především pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami. Vyčíslení půjček v rámci vnitropodnikového financování včetně konečných příjemců financování prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s. je uvedeno v článku 5.6.4 kap VI. Základního prospektu. Téměř 100 % aktiv Emitenta je tvořeno půjčkami ve Skupině. U projektových společností (příjemců vnitropodnikového financování), které jsou již v pokročilém stádiu realizace a u kterých je tento projekt již spolufinancován konkrétním bankovním úvěrem jsou jejich závazky vyplývající z poskytnutých vnitropodnikových půjček podřízené bankovním úvěrům. Jedná se o standardní postup uplatňovaný ze strany bank při projektovém financování. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se ke Skupině) níže.

Emitent je společnost založená za účelem emise Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinovému financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Konkrétně se může stát, že společnost ve skupině nezrealizuje projekt dle původních předpokladů, že dojde k propadu na trhu s nemovitostmi nebo, že dojde k takovému nárůstu nákladů na výstavbu v rámci projektu, že objekt nebude možno s plánovaným ziskem prodat. Tím společnost, jež dluží Emitentovi, vytvoří ztrátu a nebude schopna splnit své finanční závazky. Tyto závazky se bude snažit splnit Skupina. V extrémním případě to může ale znamenat, že nebudou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v plné míře. **Vzhledem k angažovanosti osoby pana Richarda Morávka ve všech společnostech Skupiny a možnosti diverzifikace rizika skrz různé projekty, hodnotíme toto riziko kreditní závislosti na Skupině jako vysoké.**

Riziko likvidity

Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se ke Skupině). Riziko likvidity může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů v řádných termínech. Konkrétně může nastat situace, že firmy ve skupině nebudou schopny, (např. díky nedostatku financí) dotáhnout své projekty do cíle, aby je prodaly se ziskem. Může náhle klesnout cena té či oné nemovitosti na realitním trhu v regionu, anebo všech nemovitostí v rámci celé ČR, může také vzrůst neúměrně cena stavebních prací. Dlužník (firma ve skupině – realizátor projektu) vytvoří ztrátu a nebude schopen splnit veškeré své finanční závazky vůči Emitentovi. Tyto závazky se bude snažit splnit Skupina. **Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko likvidity vysoké.**

Následující tabulka ukazuje údaje z účetní závěrky Emitenta týkající se stavu krátkodobých pohledávek, krátkodobých závazků a peněz na účtech k 30.06.2021.

<i>(v tis. Kč)</i>	30.06.2021
Krátkodobé pohledávky	37 182
Krátkodobé závazky	23 740
Peníze na účtech	3 644

Způsob použití prostředků získaných z emise Dluhopisů

Nestanoví-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. **Toto riziko hodnotíme jako vysoké.**

Riziko závislosti na Richardu Morávkovi

Veškerá činnost Emitenta je ovládána, řízena a kontrolována jedinou osobou, kterou je pan Richard Morávek, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta i na základním kapitálu Skupiny. Samotný fakt, že vše ovládá jediná osoba je velmi rizikové z důvodu dlouhodobé nemoci či úrazu, jež by znemožňovalo dosavadní činnost pana Richarda Morávky ve Skupině. Stejně tak i změna akcionářské struktury Mateřské společnosti může mít vliv na změnu podnikatelské strategie a cílů Emitenta, což může také negativně ovlivnit směr a způsob podnikání celé Skupiny a tím i hospodářské výsledky Emitenta. **Toto riziko hodnotíme jako vysoké.**

Riziko provozní závislosti na Skupině

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. Konkrétně může nastat situace, že selže některý z prvků nebo i celá infrastruktura, a to může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko provozní závislosti na Skupině může mít negativní vliv na podnikání a hospodářské výsledky Emitenta. V extrémním případě Skupina ztratí několik odborníků, bude je muset nahradit, což má vždy jistou prodlevu. **Vzhledem ke standardním firemně operativním procesům nevyžadující žádné speciální prostředky (software, hardware) je toto riziko hodnoceno jako střední.**

B) Rizikové faktory vztahující se ke Skupině a Ručiteli**Finanční rizika**

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

Riziko likvidity

Skupina (a s ní i Ručitel) je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina/Ručitel nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků, např. dluhů vůči dodavatelům a zaměstnancům.

Prodej, nákup nemovitostí a developerská činnost je velmi složitou a dlouhodobou záležitostí, která trvá zpravidla několik let. V případě nepříznivé situace na realitním trhu zejména v Olomouckém kraji, kde Skupina/Ručitel soustředí svoji podnikatelskou činnost, či v případě špatného nacenění nemovitostí hrozí, že nebude možnost prodat nemovitost v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala potřebný výnos nutný ke splácení závazků Emitenta. Toto riziko je zvláště akcentováno výskytem nemoci COVID-19. V důsledku tohoto rizika může dojít k takovému ovlivnění výsledků hospodaření Skupiny/Ručitele, že následkem toho nastane prodlení s výplatou výnosu z Dluhopisů a prodlení se splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů. V krajním případě při kumulaci uvedených negativ u více projektů Skupiny může dojít ke zpoždění případně nevyplacení výnosu z předmětných Dluhopisů, včetně nevyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidované účetní závěrky Skupiny týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků k 31.12.2020.

<i>(v tis. Kč)</i>	31. 12. 2020
Peněžní prostředky	637 928
Krátkodobé závazky	456 364

Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Skupiny/Ručitele, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost společností ve Skupině plnit své závazky. **Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko likvidity vysoké.**

Kreditní riziko

Skupina (a s ní i Ručitel) je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemci, odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky, jejichž včasný tok může být kdykoliv narušen a nelze jej příliš ovlivnit. Riziko, které přichází od třetích stran ovlivňuje fungování Skupiny.

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidované účetní závěrky Skupiny, týkající se hodnoty pohledávek k 31. 12. 2020.

<i>(v tis. Kč)</i>	31. 12. 2020
Krátkodobé pohledávky	178 058
Dlouhodobé pohledávky	67 876
Pohledávky po splatnosti	5 810

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti společností Skupiny/Ručitele dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám a negativně ovlivnit hospodářský výsledek. V konečném důsledku nedojde k plánovanému naplnění cash flow a na účtech nebude dostatek finančních prostředků nutných k vyplácení závazků z Dluhopisů. Tím dojde ke zpoždění, případně k zastavení výplat uvedených závazků.

U dlouhodobých nájmu nebytových jednotek je od nájemců vyžadována bankovní garance, garance mateřské společnosti nebo vybírán zajišťovací vklad obvykle ve výši tří měsíčních nájmu a plateb za služby s nájmem spojené. Za normálních okolností hodnotíme toto riziko jako nízké, avšak s ohledem na existenci nemoci

COVID-19 a jejich možných negativních důsledků na platební schopnosti nájemců, odběratelů a zákazníků **hodnotíme toto riziko jako střední.**

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě

Projekty Dceřiných společností REDSTONE NOVEMBER s.r.o., NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., REZIDENCE KAŠPAROVA s.r.o., REDSTONE HOUSE s.r.o. a REDSTONE POWER s.r.o. pro realizaci projektů, které jsou popsány v kap. VII. v čl. 2.3.2 projekt „Nová Velkomoravská“, v čl. 2.3.3 projekt „Rezidence Kašparova“ v čl. 2.3.8 projekt „Městské multifunkční centrum“ v čl. 2.3.5 projekt Pardubice – přednádraží a v čl. 2.3.9 projekt Olomouc - Neředín tohoto Základního prospektu jsou ve fázi zpracování územních a architektonických studií, které předchází územnímu a stavebnímu řízení. Může se 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. **Riziko s dopadem na Skupinu považujeme za střední.**

Riziko změn úrokových sazeb

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Skupina REDSTONE využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování i financování od dceřiné společnosti REDSTONE FINANCE a.s., která byla založena za účelem poskytování úvěrů v rámci Skupiny REDSTONE jednotlivým Dceřiným společnostem za účelem financování projektů. Některé závazky viz. tabulka níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

K datu 30.6.2021 byl u bankovních úvěrů ze společností ze Skupiny, úročen pohyblivou úrokovou sazbou pouze následující závazek:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30.6.2021 v tis. Kč
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	Banka CREDITAS a.s.	31.11.2021	Koupě pozemků, studie, projekce – výstavba Olomouc.	1Y PRIBOR + 3,65 % p.a.	21 869

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Ručitele a Skupiny, jakož i schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

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

Provozní rizika

Cenové riziko

Skupina podniká v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovane závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Rostoucí ceny a nedostatek stavebních materiálů se již začínají projevovat ve zvýšených nákladech na developerskou výstavbu. Na trhu chybějí hlavně dřevo, plasty, kovy a izolační materiály. Jednou z příčin je narušení standardního dodavatelsko-odběratelského řetězce kvůli opatřením proti šíření koronaviru, když hranice států byly dlouho uzavřené. Ceny oceli a izolačních materiálů vzrostly meziročně až o 100 procent, u některých výrobků ze dřeva ještě více. Skupina bude v důsledku zdražení vstupních materiálů a prací nucena hradit vyšší ceny při výstavbě developerského projektu. Tato skutečnost ovlivní významně hospodářské výsledky Skupiny v případě, že tento cenový nárůst nebude možné ve 100% přenést na konečného zákazníka, což by vedlo ke ztrátám a potažmo to negativně ovlivnilo schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů a Ručitele plnit své závazky z Ručitelského

prohlášení. Cena stavebních prací a stavebních materiálů může dosáhnout takových rozměrů, že se následný prodej, pronájem stane nerentabilní. Prodej nemovitosti na realitním trhu se tím pádem stane také nerentabilní a Skupina na projektech prodělá. Pokud se tak stane, může toto ovlivnit výplatu finančních závazků Skupiny včetně závazků plynoucích z emitovaných Dluhopisů. **Toto riziko je vysoké.**

Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů

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 zpoždování výplaty výnosů z Dluhopisů nebo i jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoustředí 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. **Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko vysoké.**

Riziko dalšího zadlužení

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

Následující tabulka ukazuje údaje Skupiny týkající se stavu vlastních a cizích zdrojů (v tis. Kč) k 31. 12. 2020.

(v tis. Kč)	31.12.2020
Cizí zdroje	2 032 197
Vlastní zdroje	1 191 669

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí (včetně rezidenčního bydlení) je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktivit je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, důsledků pandemie COVID-19, mohou mít nepříznivý dopad na společnost Skupiny, u nichž může být výtěžek z prodeje hlavním zdrojem pro splacení případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. V krajním případě nízká likvidita může negativně ovlivnit obchodní plán a výnosnost celého projektu. Toto může mít negativní dopad na hospodářský výsledek Skupiny. Může dojít k výpadku plánovaného cash-flow, k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. K datu vyhotovení Základního prospektu se podařilo prodat projekty společností ze Skupiny vždy s nadstandardním zhodnocením, viz. projekty uvedené v čl. 2.3.10 – 2.3.14. Základního prospektu a ve vazbě na tyto projekty se již toto riziko neuplatní, nicméně u projektů, které jsou v realizaci, zejména projekt REZIDENCE KAŠPAROVA uvedený v čl. 2.3.3, projekt PARDUBICE PŘEDNÁDRAŽÍ (rezidenční čtvrť) uvedený v čl. 2.3.5 a projekt KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV uvedený v čl. 2.3.6 tohoto Základního prospektu je riziko nízké likvidity nemovitostí reálné. Úspěšnost těchto projektů závisí na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. V případě nepříznivé situace na trhu s nemovitostmi či v případě chybného podnikatelského

rozhodnutí Emitenta ve vazbě na výše uvedené realizované projekty hrozí, že společnosti nebudou schopny tyto nemovitosti prodat v předpokládaném časovém horizontu a/nebo za předpokládanou cenu a tyto nebudou schopny vygenerovat předpokládaný výnos nutný pro splacení Dluhopisů. **Toto riziko považujeme (obzvláště v období rizika hospodářského poklesu v důsledku výskytu COVID-19) za vysoké.**

Rizika související s vývojem tržního nájemného

Společnosti Skupiny jsou vystaveny riziku kolísání tržního nájemného. V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů těchto společností a snížení rentability realizovaných projektů. Nižší nájemné může mít nepříznivý vliv na ocenění nemovitostí vlastněných danými společnostmi Skupiny. Pokud by společnosti Skupiny nedosahovaly očekávaných hospodářských výsledků, mělo by to negativní vliv na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a ve svém důsledku i negativní vliv na platební schopnost Emitenta. Došlo by k výpadku plánovaného cash-flow a tím k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. Začátek roku 2021 se na rezidenčním trhu v souvislosti s pandemií COVID projevil v poklesu cen nájmu zejména v Prahu, kde se cenová hladina přiblížila úrovni 3. kvartálu roku 2017. V porovnání se situací před rokem se v hlavním městě nájem propadl v průměru o 10,6 %. Mezi krajskými městy výraznější pokles zaznamenaný nebyl a pouze v případě Hradce Králové se průměrný nájem meziročně snížil o 2,7 %. Ostatní krajská města si svou cenovou hladinu udržely a Pardubice dokonce zaznamenaly mírný nárůst o 5,3%. Pandemie COVID má však zásadní vliv na poptávku v oblasti pronájmu administrativních prostor, která v průběhu let 2020 a 2021 značně poklesla oproti letům před pandemií COVID. Situace na trhu se zatím neprojevila na nájemném. Nejvyšší nájemné zůstalo celý rok 2020 a v průběhu 2021 stabilní. Pronajímatelé zatím nepřistoupili ke snižování nájemného, spíše se objevují větší pobídky směrem k nájemcům ve formě delších nájemních prázdnin nebo navýšení příspěvků na výstavbu a vybavení kanceláří. **Riziko snižování tržního nájemného je však v souvislosti s pandemií COVID vysoké.**

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny REDSTONE, která primárně drží, spravuje a případně i financuje účast na Dceřiných společnostech a sám nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (např. ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (např. dostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mohlo by to mít významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost plnit své dluhy z ručení. **Toto riziko je vysoké.**

Riziko spojené s developerskými aktivitami

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu administrativních a skladovacích budov a obchodních center. Developerská činnost v dané oblasti zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po pronájem či prodej bytových a nebytových prostor. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, díky čemuž nebude možné výstavbu zrealizovat.

Ve fázi akvizice pozemku mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnosti veřejnoprávního povolení k akvizici takového pozemku, kvůli kterým nebude možné akvizici zrealizovat, popřípadě může nabytí aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací, což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. Plánování konceptu a designu budovy je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednávané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po stavebním dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu,

a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. V případě ohrožení ekonomiky Skupiny by nedošlo k plánovanému naplnění cash flow a následkem by mohlo být zpoždění výplat výnosů anebo jmenovité jistiny Dluhopisů. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta, které v konečném důsledku mohou vést k hospodářským ztrátám a nemožnosti dostát všem svým závazkům z Dluhopisů. V souvislosti s pandemií COVID Skupina nezaznamenala v roce 2020 a v roce 2021 zásadní překážky v probíhající výstavbě, neboť ceny stavebního materiálu a stavebních prací byly sjednány před vznikem pandemie. Společnosti Skupiny realizují své projekty s předními stavebními firmami a tyto velké společnosti dokážou lépe zajistit dostatečnou pracovní kapacitu, tudíž Emitent v této oblasti nepředpokládá výrazný negativní dopad. V nadcházejících letech však lze očekávat, že riziko konkrétních dopadů pandemie bude vysoké. Dodavatelský řetězec společností ze Skupiny může být koronavirovou krizí také zasažen vlivem poklesu zakázek od jiných odběratelů. To může mít za následek výpadky dodávek a nutnost shánění jiných dodavatelů. Koronavirová krize může mít též za následek změnu v přístupu bank v poskytování úvěrů na velké nemovitostní projekty. Může docházet ke zvýšení požadavků na vlastní kapitál či k vyšší obezřetnosti při oceňování nemovitostních či developerských projektů. Případná opatření proti šíření koronaviru mohou mít dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nebudou moci počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů společností ze Skupiny a toto může mít zásadní vliv na schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů. Stavební firmy očekávají propad objemu realizovaných zakázek, který ale není zapříčiněn nedostatkem zakázek. Firmám chybějí pracovníci, a to zejména ze zahraničí, mnoho dělníků se vrátilo zpět do vlasti a vzhledem k epidemii a uzavírání hranic ustal příliv této pracovní síly do České republiky. **Vzhledem k hlavní hospodářské činnosti Emitenta hodnotíme toto riziko jako vysoké.**

Riziko růstu pořizovacích nákladů

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. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. V případě realizace tohoto rizika by došlo k ohrožení ekonomiky Skupiny s následkem nenaplnění plánovaného cashflow, což by mělo za následek zpoždění, případně i zastavení výplat výnosů anebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Toto navýšení nákladů by nemuselo být kompenzováno vyšší prodejní cenou a mohlo by mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu či celé Skupiny. Hospodářská ztráta může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. **Toto riziko je vysoké.**

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

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 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. **Toto riziko je vysoké.**

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky

značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Takovéto navýšení nákladů by nemuselo být kompenzováno vyšší prodejní cenou a mohlo by mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu či celé Skupiny. Hospodářská ztráta může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů. Ohrožení ekonomiky Skupiny by mělo za následek nenaplnění plánovaného cashflow Skupiny. Tím by vznikl nedostatek finančních prostředků na účtech Skupiny a následkem by mohlo být zpoždění případně i zastavení výplat výnosů anebo jmenovité jistiny Dluhopisů. Společnosti Skupiny realizují své projekty s předními stavebními firmami a tyto velké společnosti dokážou obecně lépe zajistit své subdodavatelské vztahy, tudíž Emitent v této oblasti v rámci své developerské činnosti u již uzavřených smluv na stavební práce a materiály nezaznamenal výrazný negativní dopad. V nadcházejícím období však lze očekávat, že riziko konkrétních dopadů pandemie na subdodavatelské vztahy bude vysoké, a to zejména v souvislosti s enormním nárůstem cen stavebního materiálu a zvýšení cen stavebních prací v důsledku omezení spojených s pandemií COVID, která zásadním způsobem omezuje pohyb pracovníků v rámci Schengenského prostoru a z toho plynoucího nedostatku pracovních sil ze zahraničí. **Toto riziko je vysoké.**

Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor

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

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi společnostmi Skupiny a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané společnostmi Skupiny a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení nájemních smluv může mít negativní dopad na hospodaření společností Skupiny poskytující dané nemovitosti k pronájmu a jejich schopnost dostát svým závazkům vůči Emitentovi. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů. Konkrétně může nastat to, že konkurence převezme významnou část pronajímatelů. Tím poklesnou plánované příjmy, nebude naplněno plánované cashflow Skupiny a vzniknou problémy se splácením finančních závazků. Toto riziko je do značné míry závislé na ekonomické kondici nájemců jak současných (např. Nedcon Bohemia, s.r.o., Flextronics International s.r.o., Jusda Europe s.r.o. a dalších), tak i těch budoucích, potažmo ekonomické kondici České republiky. Toto riziko je navíc podstatně zvýšeno výskytem pandemických onemocnění (např. COVID-19). **Riziko hodnotíme jako vysoké.**

Riziko zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení

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

Riziko související s umístěním developerských projektů

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné administrativní budovy, logistické haly a byty výhodně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu potenciálních zákazníků tak může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní ceny bytových a nebytových prostor může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářském výsledku Emitenta a jeho

schopnosti plnit své závazky z Dluhopisů. V případě ohrožení ekonomiky Skupiny, spojeným s výpadkem tržeb a nenaplněním plánovaného cashflow, by mohlo dojít ke zpoždění anebo zastavení výplat závazků z Dluhopisů. Většina připravovaných projektů Skupiny je umístěna ve stabilních či expandujících lokalitách. Emitent neočekává výrazný pokles cen těchto nemovitostí spíše naopak. **Vzhledem k většinovému zaměření developerských činností na stabilní lokace uprostřed měst klasifikuje toto riziko jako střední.**

Změna preferencí zákazníků

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků, obzvláště ve spojení s rizikem zhoršení hospodářského vývoje společnosti v důsledku pandemie COVID-19, mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny, vést k hospodářské ztrátě a negativně ovlivnit platební schopnost Emitenta. Došlo by k výpadku plánovaného cashflow a tím k nedostatku finančních prostředků na účtech Emitenta s následným zpožděním či výpadkem výplat závazků z Dluhopisů. **Vzhledem k poměru developmentu rezidenční výstavby k celému spektru developmentu Skupiny hodnotíme toto riziko jako střední.**

Rizika související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo, tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatnost. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, příslušná Dceřiná společnost by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž, pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě přisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, dle principu proporcionality atd. Vedle toho by Dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Dceřiná společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Skupiny a tato hospodářská ztráta by se mohla projevit v ekonomice Emitenta. Výpadek v plánovaném cash flow by způsobil natolik významný nedostatek finančních prostředků, že by mohlo dojít k ohrožení včasné výplaty závazků z Dluhopisů. **Vzhledem ke zkušenostem interního akvizičního týmu a nastaveným procesům hodnotíme toto riziko jako nízké.**

Riziko přerušení nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech

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

C) Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice, nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy, která lze rozdělit do následujících kategorií.

Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta

Emisní podmínky neobsahují omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů. **Toto riziko hodnotíme jako střední.**

Následující tabulka ukazuje předběžné neauditované údaje týkající vlastních a cizích zdrojů Emitenta k 30.06. 2021 a jejich porovnání se stejným obdobím předchozího roku.

<i>(v tis. Kč)</i>	30.6.2020	30.06.2021
Cizí zdroje	372 982	929 740
Vlastní zdroje	-3 065	-4 090

Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Toto riziko hodnotíme jako střední.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných zprostředkovatelem Emise dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných CDCP či jiným relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. **Toto riziko hodnotíme jako střední.**

Žádné navýšení z důvodu daní

V případě, že Emitent bude povinen provést jakoukoliv srážku daně či jinou obdobnou platbu a v důsledku toho bude částka placená vlastníkov Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkov Dluhopisu jakkoliv kompenzovat. **Toto riziko hodnotíme jako střední.**

Inflace

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, reálná hodnota investice do Dluhopisů tedy může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Toto riziko hodnotíme jako střední.

Zákonnost koupě

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů

může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže při svém rozhodování ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů spoléhat na Emitenta.

Pokud by nabyvatel nabyl Dluhopis v rozporu se zákonnými omezeními týkajícími se přípustnosti jeho nabytí, vystavuje se tím riziku, že nebude zákonným vlastníkem Dluhopisu ani oprávněným příjemcem výnosu a jakýchkoli jiných plnění z Dluhopisu a jeho investice tak bude znehodnocena. **Toto riziko hodnotíme jako střední.**

Riziko spojené s Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „**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. **Toto riziko hodnotíme jako střední.**

Riziko předčasného splacení nebo odkoupení

V Doplnku dluhopisového programu bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti či odkoupit na základě opčního práva. Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích výrazně sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem. Uplatnění opce se předpokládá pouze při zcela důvodném zásadním pohybu hodnot na kapitálových trzích. Toto opatření slouží k tomu, aby se zamezilo případným likvidačním tendencím vůči Emitentovi. **Toto riziko hodnotíme jako nízké.**

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové adrese www.rsre.cz/invest/.

Části níže uvedených dokumentů, které nebyly do tohoto Základního prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investory významné, nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v kapitole VI. „Informace o Emitentovi“ nebo v kapitole VII. „Informace o Ručiteli a Skupině“.

Dokumenty – Emitent	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (IFRS)	str. 12-30	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Zpráva nezávislého auditora k Účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (IFRS)	str. 9-10	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (IFRS)	str. 13-32	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (IFRS)	str. 10-11	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/

Dokumenty – Ručitel	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2019 (IFRS)	str. 12 - 57	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2019	str. 8 - 10	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2020 (IFRS)	str. 14- 64	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2020	str. 10-12	https://www.rsre.cz/emise/	https://www.rsre.cz/dluhopisy/redstoneinv-iii-07-57-26/

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

ČNB vykonává dohled nad emisí Dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů.

ČNB posoudila tento Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů.

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto druhého Dluhopisového programu jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) Emitentem - společností **REDSTONE INVEST a.s.**, tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČO: 066 71 691, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 10998.

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.

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Společné emisní podmínky**“) budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu. Pro každou konkrétní emisi dluhopisů (dále jen „**Emise**“ nebo „**Emise dluhopisů**“) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“), který může být součástí konečných podmínek (dále jen „**Konečné podmínky**“). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu („**Nařízení o prospektu**“) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, budou vyhotoveny Konečné podmínky pro danou Emisi ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu, které budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

Ustanovení těchto Společných emisních podmínek mohou být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikována či vyloučena.

V případě konkrétní Emise dluhopisů bude Dluhopisům společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČ: 25081489, spisová značka B4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen vždy samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN (případně o dalším identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům) bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V Doplněku dluhopisového programu bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. V Doplněku dluhopisového programu bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny "regulovaný trh" a "veřejná nabídka" mají význam, jaký je jim přisuzován v Zákoně o podnikání na kapitálovém trhu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s Administrátorem**“). Pokud Emitent vydá zaknihovanou emisi Dluhopisů přijatou k obchodování na evropském regulovaném trhu, je k výkonu služeb administrátora povinen pověřit Administrátora. Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s Administrátorem k dispozici k nahlédnutí

Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v článku 10.1.1 těchto Společných emisních podmínek. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s Administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.1 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s Administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit činností kotečního agenta ve vztahu k emisím Dluhopisů přijatým k obchodování na regulovaném trhu spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (dále jen „**Koteční agent**“).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 15 (Definice) těchto Společných emisních podmínek.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry nebo dluhopisy představované Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem. Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

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

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

1.2 Vlastníci dluhopisů a převod Dluhopisů

1.2.1 Oddělení práva na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kopónů („**Kupóny**“) jako samostatných cenných papírů, s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.2.3 Vlastníci Dluhopisů a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (a) V případě zaknihovaných Dluhopisů se vlastníkem Dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován („**Vlastník Dluhopisů**“). Dokud nebude Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisů není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z

jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastník v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora. V případě zaknihovaných Dluhopisů je seznamem Vlastníků dluhopisů evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

- (b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníka, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci..

1.2.4 *Vlastníci a převody Listinných Dluhopisů*

- (a) V případě vydání Listinných dluhopisů bude Emitentem, Administrátorem nebo Osobou vedoucí samostatnou evidenci, podle toho, jak bude uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, veden seznam Vlastníků dluhopisů („**Seznam vlastníků dluhopisů**“).
- (b) Práva spojená s Listinnými dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba ("**Vlastník dluhopisu**"), kterou je osoba uvedená v Seznamu vlastníků dluhopisů.
- (c) K převodu konkrétních Listinných dluhopisů dochází jejich rubopisem a smlouvou ve prospěch nového Vlastníka Dluhopisů k okamžiku jejich předání; vůči Emitentovi je takový převod účinný předložením Listinného dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisů, přičemž osoba vedoucí Seznam vlastníků dluhopisů provede zápis o změně Vlastníka dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude tato změna prokázána. Jakákoli změna v Seznamu vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- (d) Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jeho oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, jež nejsou uvedeny jako Vlastníci dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů z jakýchkoli důvodů, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.2.5 *Vlastníci a převody dluhopisů zastoupených sběrným dluhopisem*

- (a) Pokud tak bude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, bude souhrn jednotlivých Dluhopisů Emise představován sběrným dluhopisem ("**Sběrný dluhopis**"). Sběrný dluhopis je imobilizovaný cenný papír. Sběrný dluhopis bude dán do úschovy a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu („**Evidence sběrného dluhopisu**“). Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci Dluhopisů podílejí v rozsahu svých podílů na Sběrném dluhopisu, jež odpovídají počtu jimi upsaných či nabytých kusů Dluhopisů („**Podíl na sběrném dluhopisu**“). Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků Podílů na Sběrném dluhopisu. V případě zvýšení nebo snížení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů se na Sběrném dluhopisu uvedou informace o rozhodné události, o změně celkové výše Emise a případně doplňující informace o Emisi; tyto změny se provedou i v Evidenci sběrného dluhopisu. Vlastník Podílu na

Sběrném dluhopisu je vlastníkem takového počtu jednotlivých Dluhopisů, který odpovídá velikosti jeho Podílu na Sběrném dluhopisu, a má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi Dluhopisu (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu). Na právní vztahy mezi vlastníky Podílů na Sběrném dluhopisu se nepoužijí ustanovení Občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

- (b) Vlastníkem dluhopisů se v případě existence Sběrného dluhopisu rozumí osoba, která je uvedena v Evidenci sběrného dluhopisu jako vlastník příslušného Podílu na sběrném dluhopisu („**Vlastník dluhopisu**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, jež nejsou uvedeny jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu z jakýchkoli důvodů, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat. V případě existence Sběrného dluhopisu je seznamem Vlastníků dluhopisů příslušná Evidence sběrného dluhopisu.
- (c) K převodu Podílů na Sběrném dluhopisu dochází zápisem tohoto převodu do Evidence sběrného dluhopisu. Jakákoli změna v Evidenci sběrného dluhopisu se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Evidenci sběrného dluhopisu s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (dále jen „**Emisní lhůta**“) budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané Emise, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, nebo (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (slovy: padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům

dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem Emise tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splacení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

3. Status Dluhopisů; Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů

3.1 Status Dluhopisů

Vlastník dluhopisů nabytím vlastnického práva k jakýmkoli Dluhopisům, neodvolatelně uznává jejich status, tak jak je popsán níže, a souhlasí s ním.

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) podle tohoto programu zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky 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) závazkům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

3.2 Zajištění Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (dále jen „Ručitelské prohlášení“) ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Mateřskou společností REDSTONE REAL ESTATE a.s., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 („**Ručitel**“). Ručitelské prohlášení (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením) vystavené Ručitelem je obsaženo v kapitole VIII (Ručitelské prohlášení) tohoto Základního prospektu.

3.3 Prohlášení a závazky Emitenta týkající se Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v Emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů.

3.3.1 Povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, že splní a/nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku.

3.3.2 *Prohlášení Emitenta a Ručitele*

Emitent/Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.

Dle vědomí Emitenta/Ručitel nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta/Ručitele.

Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k uzavření těchto Emisních podmínek, Smlouvy o umístění sídla, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

Emitent/Ručitel nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.

Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta/Ručitele, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi/Ručiteli reorganizaci nebo oddlužení.

Emitent/Ručitel nezažádal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

Emitent/Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon (dále jen "Insolvenční zákon") či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.

Emitent/Ručitel nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.

Valná hromada (včetně jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Emitenta/Ručitele s likvidací nebo bez likvidace; a žádná z výše uvedených událostí nehrozí.

Emitentovi/Ručiteli není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi/Ručiteli v období za předešlých 12 měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, ani že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent/Ručitel povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem/Ručitelem, dle nejlepšího vědomí Emitenta/Ručitele, řádně a včasné učiněny. Emitent/Ručitel nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

3.3.3 *Závazky Emitenta*

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné emise Dluhopisů.

Negativní závazek

- (a) Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí ani nedovolí zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakýchkoliv Závazků (jak jsou definovány v kapitole VI. v čl. 5 „Údaje o Emitentovi“, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly

- (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky; nebo
 - (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle čl. 11 Emisních podmínek.
- (b) Ustanovení předcházejícího písmene neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:
- (i) vážnoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo v souvislosti s derivátovými obchody nebo repo-operacemi nebo dalšími obvyklými operacemi Emitenta na finančním trhu, včetně, avšak bez omezení, jakýchkoli existujících nebo budoucích úvěrů Emitenta zajištěných zajišťovacím převodem práva nebo jiných obdobných operací;
nebo
 - (ii) vážnoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
 - (iii) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem;
 - (iv) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů;
nebo
 - (v) vážnoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v jehož souvislosti byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném oprávněm prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů, atd.) jakékoliv třetí osobě, která není součástí Skupiny.

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu k Ručiteli vždy splněn následující finanční ukazatel:

Ukazatel celkové zadluženosti Ručitele nepřekročí **90 %**.

Definice Ukazatele celkové zadluženosti:

$$\text{celková zadluženost} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{celková aktiva}} \times 100 \text{ [\%]}$$

3.3.4 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent ani Ručitel nezřídí ani neumožní zřízení žádného Zajištění jakýchkoliv svých dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta a/nebo Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 11. těchto Společných emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta, Ručitele či jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jež jsou předmětem takových zástavních nebo jiných obdobných práv a jejichž úhrnná účetní hodnota v kterýkoli okamžik nepřesahuje 0,50% (slovy: pět desetin procenta) celkových aktiv Skupiny; nebo
- (b) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo Ručitelem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi

Emitenta nebo Ručitele; nebo

- (c) Jakékoli zajištění zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta a/nebo Ručitele v jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého jakoukoliv třetí osobou mimo Skupinu jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele, Emitentovi či Ručiteli; nebo
- (d) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta, Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele existující k datu emise Dluhopisů; nebo
- (e) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vážnoucí na obchodním majetku Emitenta, Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele v době jeho nabytí, nebo za účelem zajištění Závazků Emitenta, Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele, vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo
- (f) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele k datu zřízení Dluhopisového programu, včetně jakéhokoliv refinancování takovýchto dluhů (do výše původního Zajištění) zajišťovaných Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoli Dceřinou společností Ručitele; nebo
- (g) Jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

3.3.5 Omezení distribucí

Emitent nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy

3.3.6 Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla za následek, že Emitent přestane být součástí Skupiny, a
- (b) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

3.3.7 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude písemně informovat Administrátora (byl-li jmenován) a oznamovat Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do patnácti Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

4. Výnos

4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) výše.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.

- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v Doplnku dluhopisového programu až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.2.

4.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší než jeden rok, se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (slovy: tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 (slovy: třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

5. Splacení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s čl. 6 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

5.2.1 *Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta*

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané Emise dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s článkem 5.5 těchto Společných emisních podmínek.

5.2.2 *Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta*

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta („**Rozhodnutí o předčasném splacení**“), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 11 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 30 (slovy: třicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že je Emitent tímto způsobem oprávněn předčasně splatit i pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise, je Emitent oprávněn tímto způsobem předčasně splatit i pouze celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů (stanovenou v Doplnku dluhopisového programu) dané Emise a

nikoli jen její část. V případě, že bude Emitent tímto způsobem oprávněn splatit jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak. Emitent své rozhodnutí ohledně toho, jakou část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů splatí, oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s čl. 11 těchto Společných emisních podmínek.

5.2.3 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle odstavce 5.2.2 těchto Společných emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 5.2.3 a příslušného Doplněk dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v souladu s předchozím odstavcem 5.2.2 buď z části, nebo zcela v hodnotě stanovené v příslušném Doplněk dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní), v případě splacení části jmenovité hodnoty Dluhopisů určeným vzhledem k této splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (tento den nevyjímaje).

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 8 a 11.4.1 těchto Společných emisních podmínek.

5.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 5.4 těchto Společných emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

5.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li stanoven) celou Částku k úhradě a narostlé úrokové či jiné výnosy (pokud je to relevantní), splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, a 11.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplněk dluhopisového programu, všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

6. Platební podmínky

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě výlučně v měně, ve které je v Doplněk dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise. Úrokový či jiný výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů a Částka k úhradě bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Společnými emisními podmínkami ve znění příslušného Doplněk dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ porušení dle těchto Společných emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen "**Den výplaty výnosů**" nebo "**Den konečné splatnosti dluhopisů**" nebo "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**" nebo každý z těchto dní také jen "**Den výplaty**"), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence

6.3 Konvence pracovního dne

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí pracovního dne (**Konvence pracovního dne**), potom platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Následující**; nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší následující Pracovní den spadl do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Upravená následující**; nebo
- (c) je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Předcházející**;

přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené Konvence pracovního dne.

6.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.4.1 Zaknihované Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz. čl. 8.2 a 11.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu ("**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- (b) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz. čl. 8.2 a 11.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu

zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty ("**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně), přičemž platí, že Konvenci pracovního dne se pro stanovení tohoto dne nepřihlíží, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

6.4.2 Listinné Dluhopisy

- (a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen "**Oprávněné osoby**"), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosů (včetně), až do příslušného Dne výplaty výnosů.
- (b) V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů osoby ("**Oprávněné osoby**"), které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení Dluhopisů. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě Listinných dluhopisů) počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci Dluhopisu v Seznamu vlastníků dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

6.4.3 Sběrný dluhopis

- (a) Oprávněnými osobami, kterým bude Administrátor vyplácet výnosy ze Sběrného dluhopisu ("**Oprávněné osoby**"), jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce výnosu Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty výnosů.
- (b) V případě Sběrného dluhopisu budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu ze Sběrného dluhopisu, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty ("**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci Dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

6.5 Provádění plateb

Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Bezhotovostní platby

- (a) Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíců (popř. originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru) (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor (je-li jmenován) ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.
- (b) Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- (c) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle písm. (a) a (b) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 6.5.1 těchto Společných emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 6.5.1 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora.
- (d) V případě listinných dluhopisů je instrukce podána včas, pokud je doručena Administrátorovi v souladu s čl. 6.4.2 Společných emisních podmínek nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dní před příslušným Dnem výplaty. Tato skutečnost se týká výplaty jmenovité hodnoty, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo taktéž i výplaty úrokového výnosu, kdy předložení listinného Dluhopisu není vyžadováno. V případě, že při výplatě jmenovité hodnoty Oprávněná osoba odevzdá nebo předloží Administrátorovi příslušné Dluhopisy později, provede Administrátor platbu nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní od data odevzdání nebo předložení takových Dluhopisů.
- (e) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením nebo odevzdáním Listinného dluhopisu. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 6.5.1 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné

nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

7. Zdanění

Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplňku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Bližší informace o zdanění výnosu je obsaženo v kapitole IX. Zdanění v České republice obsažené v Základním prospektu.

Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

8. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností

8.1 Případy neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností („**Případ neplnění povinností**“) a taková skutečnost bude trvat:

8.1.1 *Neplacení*

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy, kterých se taková platba týká, není uskutečněna v den její splatnosti a takové porušení zůstane nenapraveno déle než deset 30 (slovy: třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

8.1.2 *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou v čl. 8.1.1 výše) vyplývající z těchto Společných emisních podmínek nebo ze Smlouvy s Administrátorem (bude-li tato smlouva uzavřena) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 (slovy: čtyřicet pět) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny;

8.1.3 *Křížové neplnění Emitenta*

Jakýkoliv splatný peněžitý dluh nebo dluhy Emitenta, včetně dluhů vyplývajících z ručení poskytnutého Emitentem, přesahující v souhrnu částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, nebude Emitentem řádně uhrazen i přes předchozí písemné upozornění dané Emitentovi věřitelem, že takový dluh nebo dluhy jsou splatné, a tento dluh nebo dluhy zůstanou přesto nesplaceny po více než 10 (slovy: deset) Pracovních dnů od data takového předchozího upozornění nebo data, ke kterému uplynul věřitelem poskytnutý odklad nebo které stanovila dohoda mezi Emitentem a příslušným věřitelem; to neplatí pro případ, kdy Emitent v dobré víře vede zákonem předepsaným způsobem spor ohledně dluhu co do jeho existence, výše nebo důvodu a platbu uskuteční do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní ode dne pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu v této věci, kterým byl Emitent uznán povinným plnit, případně v delší lhůtě, pokud tak stanoví příslušné pravomocné rozhodnutí;

8.1.4 Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy

8.1.5 Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který regulovaný trh nahradí.

8.1.6 Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent, Dceřiná společnost nebo Ručitel nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající dvaceti pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny, a to ani ve lhůtě 90 (slovy: devadesáti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. Dceřiné společnosti nebo Ručiteli nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

8.1.7 Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta nebo Ručitele k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 10 000 000,- Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo Ručitele nebo jím podaných opravných prostředků do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) kalendářních dní po jeho zahájení.

8.1.8 Ukončení činnosti

Emitent nebo Ručitel přestane podnikat nebo přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo přestane být držitelem oprávnění k vykonávání své hlavní podnikatelské činnosti;

8.1.9 Insolvence

- (i) Emitent nebo Ručitel navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) je vydáno rozhodnutí o úpadku Emitenta nebo Ručitele;
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův nebo Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (iv) Emitent nebo Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

8.1.10 Zrušení Emitenta nebo Ručitele

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo Ručitele o jeho zrušení s likvidací;

pak

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby

nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1(e) těchto Společných emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Společných emisních podmínek.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případě neplnění povinností

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů při Případu porušení dle předcházejícího článku 8.1 těchto Společných emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností určené Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), nestanoví-li kogentní právní předpisy jinak.

8.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je doručeno přímo nebo Emitentovi prostřednictvím Administrátora na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Společných emisních podmínek.

9. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 (slovy: tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, nejpozději však uplynutím deseti let ode dne, kdy dospěla.

10. Administrátor, Agent pro výpočty a Kodační agent

10.1 Administrátor

10.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Společných emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 Společných emisních podmínek je Určená provozovna na následující adrese:

REDSTONE INVEST a.s.

tř. Svobody 956/31

779 00 Olomouc

Česká republika

10.1.2 *Změna Administrátora, Určené provozovny a Platebního místa*

Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu nebo jiné nebo další Platební místo. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna, Platební místo a jiný či další Administrátor uvedeni v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke jmenování nebo ke změně Administrátora (je-li jmenován) nebo Určené provozovny nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo Administrátora (je-li jmenován) stejným způsobem,

jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. Emitent je povinen si vyžádat souhlas Schůze (jak je tento pojem níže), pokud se v takovém případě souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

10.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

10.2 Agent pro výpočty

10.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Společných emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován a činnost Agentu pro výpočty provádí Emitent.

10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty, u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (slovy: patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

Stanoví-li Emitent v příslušném Doplnku dluhopisového programu Agentu pro výpočty odlišného od Emitenta uzavře s tímto Agentem pro výpočty smlouvu. Agent pro výpočty jedná jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

10.3 Kotační agent

10.3.1 Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.3.2 těchto Společných emisních podmínek, Kotační agent nebyl jmenován.

10.3.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent může jmenovat Kotačního agenta. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Kotačního agenta jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude jmenování nebo změna Kotačního agenta uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

10.3.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

Pokud Emitent jmenuje Kotačního agenta, bude Kotační agent v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než

Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11. Schůze a změny Emisních podmínek

11.1 Působnost a svolání Schůze

11.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi Dluhopisů a je-li oprávněn takovou společnou schůzi svolat, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 11.1.3 těchto Společných emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) respektive úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

11.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent považuje změny Emisních podmínek Dluhopisů uvedené v § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech za změny zásadní povahy (dále jen „**Změny zásadní povahy**“). Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě návrhu Změny zásadní povahy. Emitent tedy není povinen svolat schůzi v jiných případech, než v případech Změny zásadní povahy.

11.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (slovy: dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 11.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (není-li přidělen, pak jiný údaj identifikující Dluhopis), a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Olomouci a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna emisních podmínek ve smyslu článku 11.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

11.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

V případě zaknihovaných Dluhopisů, je Schůze oprávněna se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální

evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazník v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

V případě imobilizovaných dluhopisů, které jsou zastoupeny Sběrným dluhopisem je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů dané emise (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který v případě Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v Evidenci sběrného dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) jako osoba vlastníci příslušný Podíl na Sběrném dluhopisu ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen "**Rozhodný den pro účast na Schůzi**") případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný Podíl na Sběrném dluhopisu evidován v evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu).

V případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů v listinné podobě je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisu ke dni konání Schůze („**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu vlastníků dluhopisů k počátku dne konání schůze. K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (slovy: sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

11.2.1 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.5 těchto Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

11.2.2 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 11.3.3 Společných emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

11.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

11.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému

dni pro účast na Schůzi Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo příslušným Doplněkem dluhopisového programu oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

11.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisu nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

11.3.3 Společný zástupce

Schůze může ve smyslu § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn svým jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů dané emise uplatňovat práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném předmětným rozhodnutím Schůze, kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a činit svým jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů dané emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném rozhodnutím Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů platné a účinné, včetně smluv uzavřených mezi Emitentem a společným zástupcem budou uveřejněny v českém jazyce na webové stránce Emitenta <https://www.rsre.cz/emise/>. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, nebyl Emitentem na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem nejpozději k Datu emise ustanoven ve vztahu k Emisi společný zástupce Vlastníků dluhopisů.

11.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (slovy: tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

11.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle článku 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle článku 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 11.3.1.

11.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

11.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení Částky k úhradě dané Emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12 těchto Společných emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (slovy: třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován), (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle čl. 11.1.2 těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle čl. 11.1.2 těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů dané emise, jichž byl Žadatel vlastníkem ke dni doručení Žádosti (jak je uvedeno níže) a které od takového okamžiku nezcizí, a poměrnou část výnosu narostlého k takovým Dluhopisům v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny. Tyto částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po doručení Žádosti (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

11.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

12. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Společných emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o změně emisních podmínek uvedené v článku 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápisu uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. Oznámení

Není-li v právním předpisu, v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníků dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta <https://www.rsre.cz/emise/>. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení

považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

14. Rozhodné právo, jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Krajský soud v Ostravě. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

15. Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu těchto Společných emisních podmínek mají pro účel těchto Společných emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

Administrátor má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

Agent pro výpočty má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

BCPP znamená Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO 47115629, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze oddíl B vložka 1773

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

ČNB znamená Českou národní banku, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Datum emise znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Mateřské společnosti.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 6.2 těchto Společných emisních podmínek.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v článcích 5.2.2, 6.2, 8.2 a 11.4.1 těchto Společných emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako Den předčasné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 6.2 těchto Společných emisních podmínek.

Dluhopisový program znamená Třetí Dluhopisový program Emitenta ve smyslu §11 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech.

Doplněk dluhopisového programu znamená dokument (resp. součást Konečných podmínek) ve smyslu §11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro danou Emisi.

Emise dluhopisů nebo **Emise** nebo **Dluhopisy** znamená jednotlivé emise, které je na základě Dluhopisového programu Emitent oprávněn vydávat

Emisní podmínky znamenají společné emisní podmínky pro Dluhopisový program

Emitent znamená obchodní společnost **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998

EUR, Euro či euro znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů.

Kč nebo CZK znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Konečné podmínky znamenají konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu.

Konec účetního dne znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů nebo Podílů na Sběrném dluhopisu nebo Seznam vlastníků dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané Emisi dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo Podílu na Sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

Konvence pracovního dne v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

Mateřská společnost nebo Ručitel znamená společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698.

Nařízení o prospektu znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES

Nařízení Komise znamená Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněné osoby nebo **Oprávněná osoba** znamená osoby či osobu oprávněné k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě určené dle pravidel uvedených pro jednotlivé případy v článku 6.4 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má význam uvedený v článku 11.2 těchto Společných emisních

podmínek.

Osoba vedoucí samostatnou evidenci znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude v Doplnku dluhopisového programu uvedena.

Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností má význam uvedený v článku 8.1 těchto Společných emisních podmínek.

Pracovní den znamená pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty znamená ve vztahu k Dluhopisům den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro výplatu znamená Rozhodný den pro výplatu výnosu a Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty.

Rozhodný den pro výplatu výnosu znamená ve vztahu k zaknihovaným, imobilizovaným Dluhopisům a Dluhopisům, jež jsou představovány Sběrným dluhopisem den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro účast na Schůzi má význam uvedený v článku 11.2 těchto Společných emisních podmínek.

Sběrný dluhopis má význam uvedený v čl. 1.1 těchto Emisních podmínek.

Seznam vlastníků dluhopisů je seznam Vlastníků dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu vlastníků dluhopisů. Seznamem vlastníků dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. V případě, že jsou Dluhopisy zastoupeny podílem na Sběrném dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů samostatná evidence vedená o Sběrném dluhopisu Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu).

Schůze má význam uvedený v čl. 11.1 těchto Emisních podmínek.

Skupina REDSTONE nebo **Skupina** znamená společnosti spadající pod Mateřskou společnost **REDSTONE REAL ESTATE a.s.**, včetně Mateřské společnosti.

Vlastník dluhopisu má význam uvedený v čl. 1.2.3., 1.2.4. a 1.2.5 těchto Emisních podmínek.

Vlastník Podílu na Sběrném dluhopisu má význam uvedený v čl. 1.2.5. těchto Emisních podmínek.

Výnosové období znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Základní prospekt znamená základní prospekt třetího dluhopisového programu zřízeného Emitentem v roce 2020. Dokument ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, společnosti

REDSTONE INVEST a.s. tak jak je prezentován v tomto dokumentu; tj. tento dokument.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o podnikání na kapitálovém trhu znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Závazky či **Závazek** znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

Změna zásadní povahy má význam uvedený v čl. 11.1.2 těchto Emisních podmínek.

Žadatel má význam uvedený v čl. 11.4.1 těchto Emisních podmínek.

Žádost má význam uvedený v čl. 11.4.1 těchto Emisních podmínek.

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden Formulář pro konečné podmínky, obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: *Následující text představuje Formulář konečných podmínek (bez krycí strany, kterou bude každý Formulář pro konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. Rozhodující bude vždy úprava použitá v Konečných podmínkách.*

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129, 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. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 066 71 691, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (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/invest v sekci „Pro investory“.

Základní prospekt má platnost do [●] včetně. [Veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat i po skončení platnosti Základního prospektu a následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta 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 www.rsre.cz v sekci „Pro investory“ 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.

[Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího základního prospektu, pokud jim cenné papíry dosud nebyly dodány.]

[KE KONEČNÝM PODMÍNKÁM BUDE PŘILOŽENO SHRUTÍ JEDNOTLIVÉ EMISE]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci Dluhopisového programu zřízeného v roce 2020 (dále jen „**Dluhopisový program**“) v maximálním objemu nesplacených Dluhopisů 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých). 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 „**Společné emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Emisních podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu,

nevyplývá-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 [doplnit datum] 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 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 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 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 tohoto Základního prospektu ČNB.

1. 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. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ: 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 těchto Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení jsou správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Olomouci dne [●]

Za REDSTONE INVEST a.s.

Jméno: [●]
Funkce: [●]

Jméno: [●]
Funkce: [●]

2. Shrnutí Emise Dluhopisů

V této části bude uvedeno shrnutí Konečných podmínek Dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.

[•]

3. Doplněk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk ke Společným 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 se Společnými 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 se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné 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 ve Společných emisních podmínkách.

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

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "•", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "•", budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.

Číslování odstavců uvedené ve vzoru Doplněku dluhopisového programu by mělo být zachováno pro danou Emisi dluhopisů, i když je v odstavci uvedeno sousloví "nepoužije se" s tím, že pododstavce odstavce, který se pro danou Emisi neužije, mohou být vymazány.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | ISIN Dluhopisů: | [●] |
| 2. | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | [●] |
| 3. | Podoba Dluhopisů: | [zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] /
[Dluhopisy budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem; úschovu a vedení samostatné evidence o Sběrném dluhopisu zajišťuje [● / Administrátor]] / [listinná; Dluhopisy jsou představovány Sběrným dluhopisem; Evidenci Sběrného dluhopisu vede [● / Administrátor]] /
[listinná; Dluhopisy jsou Listinnými dluhopisy a nejsou představovány Sběrným dluhopisem; Seznam vlastníků dluhopisů vede [Emitent / ●]]/[●] |
| 4. | Forma Dluhopisů: | [nepoužije se / na jméno] |
| 5. | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: | [●] |
| 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 [[●] / [●] %] předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne / Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise dluhopisů] |
| 7. | Počet Dluhopisů: | [●] ks |

8. Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné [● / nepoužije se] Dluhopisy):
9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: Koruna česká (Kč)
10. Způsob vydání Dluhopisů: [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / 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] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]
11. Název Dluhopisů: [●]
12. Datum emise: [●]
13. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): Od [●] do [●]
14. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč
15. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: [[●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč/ cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz, v sekci [●], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.]
16. Úrokový výnos: pevný
17. Úroková sazba Dluhopisů: [●] % p.a.
18. Výplata úrokových výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně]
19. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
20. Den výplaty výnosů: [●]
21. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud [●/ nepoužije se] jiný než v článku 15 Emisních podmínek):

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: [ano/ ne]
- 23.1 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta: [●]
- 23.2 Lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 5.2.2 Společných emisních podmínek): [●/ nepoužije se]
- 23.3 Hodnota každého předčasně splatného Dluhopisu (při Rozhodnutí o předčasném splacení): [●]
24. Administrátor [není jmenován / ●]
25. Určená provozovna Administrátora [dle článku 10.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
26. Agent pro výpočty: [není jmenován/ ●]
27. Kotační agent: [●/ nepoužije se]
28. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: [Na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem Vlastníků dluhopisů nejpozději k Datu emise byl ustanoven ve vztahu k Emisi jako společný zástupce Vlastníků dluhopisů [●]. / ● / nepoužije se]
29. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating) [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) / [●]
30. Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůtu předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu. Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]]. [Činnosti spojené s vydáním a umístěním dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat [●]. [Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je [●]] / [●].] [Investoři budou osloveni [Emitentem / 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.] / [●].]

Vydání Dluhopisů zabezpečuje [[●] / Emitent sám].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet [Emitenta / [●]] a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora / 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 zřízený nemají) [majetkový účet na kterém bude [Administrátor/ [●]] pro investora evidovat Dluhopisy a] bankovní účet pro účely vypořádání obchodu s Dluhopisy. Investoři jsou povinni vložit na bankovní účet vedený [Administrátorem / [●]] peněžní prostředky odpovídající emisnímu kurzu Dluhopisů, a to [nejméně [●] dní před Datem emise (pokud investor Dluhopisy upisuje před Datem emise) nebo ve lhůtě dohodnuté s každým investorem (pokud investor Dluhopisy upisuje po Datu emise) / ve lhůtě dohodnuté s každým investorem / [●]].]

[Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] / Vlastnické právo investora k podílu na Sběrném dluhopisu bude zapsáno do samostatné evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu vedené [Administrátorem / [●]]] [k datu Emise / ve lhůtě [●] dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]].

[Dluhopisy budou investorům předány v [●] / Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů / 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. 4.2.1.2 Emisních podmínek a Sběrný dluhopis bude dán do úschovy u [Administrátora / [●]], tj. k [Datu emise / [●]].

31. Interní schválení Emise dluhopisů:

[Vydání Emise dluhopisů schválilo [představenstvo / [●]] Emitenta dne [●]. / ●]

32. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:

[●]

ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace („**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 Doplňující informace doplňují v souvislosti s [veřejnou nabídkou Dluhopisů [a]/přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu] informace uvedené výše v těchto Konečných podmínkách. Doplňující informace tvoří společně s Doplnkem 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 ve Společných emisních podmínkách.

Důležité upozornění: *Následující tabulka obsahuje vzor Doplňujících informací pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části Konečných podmínek, která se bude vztahovat k veřejné nabídce takových Dluhopisů a/nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.*

1. Veřejná nabídka:

[[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.] [Emitent bude Dluhopisy nabízet až do [objemu [●] /celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním] [kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] /●]

1.1 Podmínky primární veřejné nabídky:

[●] / nepoužije se]
 [Podmínky primární veřejné nabídky: [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]
 [Minimální částka objednávky: [●]]
 [Maximální částka objednávky: [●]]
 [Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]
 [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●][LEI: ●, (Manažer)].] /
 [Umístění Emise provede Emitent sám.] /
 [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.]
 [[Emitent / ●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi/●] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět

bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi / ●] investorem.]

[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / ●] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).] / ●]

[Lhůta, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].]

[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při primární veřejné nabídce: [●]]

[Vybraní investoři budou osloveni [Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●]] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

[Postup pro žádost: [●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]

[Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●]% jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách [Emitenta [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]].]

1.2 Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:

[● / nepoužije se]

1.3 Uveřejnění výsledků nabídky:

[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●.] / ● / nepoužije se]

1.4 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání Listinných dluhopisů:

[●]

1.5 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:

[● / nepoužije se]

1.6 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh:

[● / nepoužije se]

1.7 Náklady účtované investorovi:

[Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●] / [●]].

[Vlastníkovi podílu na Sběrném dluhopisu bude [●] jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném podílu na Sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●]. K datu vyhotovení Konečných podmínek činí tyto náklady cca [●] Kč / [●] % z objemu Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu] [●]

- 1.8 Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [● / nepoužije se]
- 1.9 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: [● / nepoužije se]
2. 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.]
[[●] působí též v pozici Manažera, Administrátora, Agenta pro výpočty a Kotačního agenta Emise]. [[●] vede evidenci vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise Dluhopisů: Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
- Provozní potřeby Emitenta
 - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●]]
 - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat]
 - [●]
- Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč.
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém: [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] /; [●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [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 ani organizovaném obchodním systému.]

- | | | |
|-----|--|---|
| 5. | Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému: | [● / Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané 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: | [● / nepoužije se] |
| 9. | Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: | [●] |
| 10. | Poradci: | [●] |
| 11. | Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: | [nepoužije se] / Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací] / ●] |
| 12. | Informace uveřejňované Emitentem po Dobu Emise | [● / nepoužije se] |

VI. INFORMACE O EMITENTOVÍ

1. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost REDSTONE INVEST a.s. Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, v Olomouci

Za **REDSTONE INVEST a.s.**



Richard Morávek
předseda představenstva



Ing. Pavel Nádvořník
člen představenstva

2. Oprávnění auditori

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2019 do 31.12.2019, období od 01.01.2020 do 31.12.2020 byla auditována společností:

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica, reg.č. 2180
Místo podnikání:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2

3. Vybrané finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje Emitenta z auditovaných účetních závěrek za období k 31.12.2019 a 31.12.2020. Účetní závěrka byla vypracována na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

	Období končící 31. 12. 2020	Období končící 31. 12. 2019
	v tis. Kč	v tis. Kč
Výnosové úroky	22 729	12 129
Nákladové úroky	-20 447	-11 803
Čistý úrokový zisk	2 282	326
Služby	-623	-657
Ostatní provozní výnosy/náklady	-1 956	-32
Ostatní finanční výnosy/náklady	-1 203	-701
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-1 500	-1 064
Daň z příjmů odložená	294	827
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	-1 206	-237

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

	Základní kapitál	Úplný výsledek za období	Nerozdělený zisk/ztráta	Celkem
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Stav k 1.1.2019	2 000	160	-30	2 130
Úplný výsledek za období celkem	0	-237	0	-237
Převod do nerozděleného zisku	0	-160	160	0
Stav k 31.12.2019	2 000	-237	130	1 893
Úplný výsledek za období celkem	0	-1 206	0	-1 206
Převod do nerozděleného zisku	0	237	-237	0
Stav k 31.12.2020	2 000	-1 206	-107	687

Výkaz o finanční pozici k 31.12.2019 a 31.12.2020

	Bod	31.12.2020	31.12.2019
		v tis. Kč	v tis. Kč
<u>Aktiva</u>			
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	5.5	816 199	225 104
Odložená daňová pohledávka		1 518	1 323
Dlouhodobé závazky celkem		817 717	226 428
Hotovost a peníze na bankovních účtech	5.6	6 225	115 379
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	5.5	19 959	5 581
Krátkodobá aktiva celkem		26 184	120 960
Aktiva celkem		843 901	347 388
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>			
Základní kapitál	5.7	2 000	2 000
Úplný výsledek za období	5.7	-1 206	-237
Výsledek hospodaření min. let	5.7	-107	130
Vlastní kapitál celkem		687	1 893
Dluhopisy - dlouhodobá část	5.8	758 794	339 137
Dlouhodobé závazky celkem		758 794	339 137
Dluhopisy - krátkodobá část	5.8	84 390	6 155
Závazky z obchodních vztahů		30	204
Krátkodobé závazky celkem		84 420	6 358
Vlastní kapitál a závazky celkem		843 901	347 388

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

Peněžní toky z provozní činnosti	31.12.2020	31.12.2019
	v tis. Kč	v tis. Kč
Zisk/Ztráta za rok	-1 206	-237
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	-294	-827
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček ve skupině	1 841	0
Ostatní nepeněžní operace	682	1 586
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	174	-202
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	1 197	320
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	1 197	320
Peněžní toky z investiční činnosti		

Přijaté úroky	8 352	7 048
Příjmy ze splátek zápůjček poskytnutých spřízněným stranám	342 304	341 688
Poskytnuté zápůjčky spřízněným stranám	-935 240	-420 033
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-584 584	-71 298
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	517 907	214 882
Splátky dluhopisů	-98 250	-21 750
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-3 212	-3 474
Zaplacené úroky	57 788	-6 062
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	474 233	183 596
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-109 154	112 618
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	115 379	2 761
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6 225	115 379

4. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

5. Údaje o Emitentovi

5.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:

Místo registrace:

LEI:

IČO:

Datum vzniku:

Datum založení:

Sídlo:

Právní forma:

Rozhodné právo:

Telefonní číslo:

REDSTONE INVEST a.s.

Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10998
894500THHR6IWFCPE754
066 71 691

14. prosince 2017

11. prosince 2017

tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

akciová společnost

právní řád České republiky

585208026

E-mail:

Internetová webová adresa:

info@rsre.cz

www.rsre.cz¹

Předmět činnosti:

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá ze
zakladatelské listiny Emitenta ze dne 11. 12. 2017. Předmětem
podnikání je v souladu s čl. 5 stanov Emitenta ve znění ze dne
11. 12. 2017 (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách
1 až 3 živnostenského zákona; a (ii) pronájem nemovitostí, bytů
a nebytových prostor.

Doba trvání:

Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:

na dobu neurčitou

Jedná se zejména o následující:

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění
pozdějších předpisů;

zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a
družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění
pozdějších předpisů;

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání
(živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů;

zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění;

zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;

zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu,
v platném znění;

zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění
pozdějších předpisů.

¹ Informace na internetových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

5.2 Události specifické pro Emitenta

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

Emitent vydal k datu vydání tohoto Základního prospektu třetího dluhopisového programu na základě:

- Dluhopisového programu I. – nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 700 000 000,- Kč, a to ve čtyřech emisích. Celkový objem prodaných dluhopisů činil 245 900 000,-Kč.
- Dluhopisového programu II. - nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 450 000 000,- Kč, a to ve 3 emisích. Celkový objem upsaných dluhopisů činil 109 900 000,- Kč.
- Dluhopisového programu III. – nabízený objem v celkové jmenovité hodnotě 725 000 000,- Kč, a to v pěti emisích. Celkový objem upsaných dluhopisů činil 550 200 000,- Kč.

V rámci Dluhopisového programu III. běží proces upisování 2 emisí dluhopisů (REDSTONEINV III. 06 4,3/24 a REDSTONEINV III. 07 5,7/26) v celkové objemu 150 000 000,- Kč s možností navýšení o 50 %. Lhůta pro upisování 1.6.2021 – 17.9.2021.

Emitent nemá mimo závazků z dluhopisů žádné bankovní úvěry nebo zápůjčky od subjektů v rámci Skupiny.

Finanční prostředky z upsaných dluhopisů Emitent půjčuje prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci Skupiny k realizaci plánovaných projektů. Půjčky ve Skupině jsou realizovány na principu tržních úrokových sazeb.

Zápůjčky Emitenta společností ve Skupině

Zápůjčky k 31.12.2019

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2019
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	40 663
Rezidence Chomoutov s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	27 248
Envelopa Office Center s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	128 766
REDSTONE NOVEMBER, s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	1 000
REDSTONE POWER s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	19 895
CHATEAU ESCOT s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	7 302
REDSTONE FUTURE s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	220
YCF Czech, s.r.o.	CZK	6% p.a.	31.12.2024	10
Celkem				225 104

V průběhu roku 2020 došlo ke splacení výše uvedených zápůjček v rámci změny strategie, kdy financování jednotlivých společností v rámci skupiny probíhá prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s.

Zápůjčky k 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Společnost ve skupině	Měna	Úroková sazba	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	6% p.a.	31.12.2025	816 199
Celkem				

Aktuálně má tedy Emitent pouze 1 zápůjčku do skupiny a to společnosti REDSTONE FINANCE a.s. Výše celkového úvěrového rámce činí 900.000.000,- Kč a k datu 30.6.2021 bylo čerpáno 881.840.049,- Kč.

Přehled půjček poskytnutých ze strany společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci Skupiny je uveden v čl. VI., bod č. 5.6.4

5.3 Investice

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost.

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

5.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 11. prosince 2017 zakladatelskou listinou (NZ 496/2017) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE INVEST a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998 dne 14. prosince 2017. Emitent je jako dceřiná společnost součástí Skupiny, jehož mateřskou společností je společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Emitent, jako nedílná součást developerské Skupiny REDSTONE, funguje jako emitent dluhopisů sloužících k financování akvizic a developerských projektů Skupiny.

Další údaje k činnosti a historii Emitenta a Skupiny jsou uvedeny v kapitole VII: (*Informace o Ručiteli a Skupině*) tohoto Základního prospektu.

5.5 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 10 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých). Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinou podobu a znějí na jméno.

5.6 Investiční nástroje emitované Emitentem a poskytnuté úvěry společností ve Skupině

Dluhopisové programy

5.6.1 REDSTONE INVEST – Dluhopisový program I

Na základě Dluhopisového programu I. Emitent vydal následující emise:

- REDSTONEINV01 4,7/23, ISIN: CZ0003520272, s datem splatnosti 10.12.2023, s pevnou úrokovou sazbou 4,7% p.a. Na základě této emise je upsáno celkem 304 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 15 200 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč;
- REDSTONEINV02 5,1/25, ISIN: CZ0003520280, s datem splatnosti 10.12.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,1% p.a. Na základě této emise je upsáno celkem 261 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 13 050 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč;
- REDSTONEINV03 5,1/24, ISIN: CZ0003520868, s datem splatnosti 11.03.2024, s pevnou úrokovou sazbou 5,1% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 581 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 79 050 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000,- Kč.
- REDSTONEINV04 4,9/22, ISIN: CZ0003522237, s datem splatnosti 16. 8.2022, s pevnou úrokovou sazbou 4,9% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 1 386 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 138 600 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč.

5.6.2 REDSTONE INVEST – Dluhopisový program II

Na základě Dluhopisového programu II. Emitent vydal následující emise:

- REDSTONEINV II. 01 5,2/25, ISIN: CZ0003524498, s datem splatnosti 27.3.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,2% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 387 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 38 700 000,- Kč.

- Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč;
- REDSTONEINV II. 02 4,3/23, ISIN: CZ0003527392, s datem splatnosti 16. 10. 2023, s pevnou úrokovou sazbou 4,3% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 436 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 43 600 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč;
 - REDSTONEINV II. 03 5,7/25, ISIN: CZ0003527558, s datem splatnosti 30. 10.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,7% p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 276 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 27 600 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč;

5.6.3 REDSTONE INVEST – Dluhopisový program III

Na základě Dluhopisového programu III. Emitent vydal následující emise:

- REDSTONEINV III. 01 2,7/21, ISIN: CZ0003528317, s datem splatnosti 4.12.2021, s pevnou úrokovou sazbou 2,7 % p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 750 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 75 000 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč.
- REDSTONEINV III. 02 5,7/25, ISIN: CZ0003528770, s datem splatnosti 19.11.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,7 % p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 2 000 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 200 000 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč.
- REDSTONEINV III. 03 5,4/25, ISIN: CZ0003528960, s datem splatnosti 4.12.2025, s pevnou úrokovou sazbou 5,4 % p.a. Na základě této emise bylo upsáno celkem 2 100 kusů dluhopisů, v celkovém objemu 210 000 000,- Kč. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 100 000,- Kč.

Prodané dluhopisy v r. 2021 v rámci Dluhopisového programu III., které nejsou obsažené v účetní závěrce za rok 2020 a dluhopisy aktivní pro upisování (stav k 31.8.2021)

Název emise/ISIN	Nominál/Sazba	Celkový objem/Prodáno	Datum emise	Datum splatnosti	Lhůta pro upisování
REDSTONEINV III. 04 4,3/24	100 000 Kč	80 000 000 Kč	19.02.2021	19.02.2024	
CZ0003529604	4,30%	34 500 000 Kč			
REDSTONEINV III. 05 5,7/26	100 000 Kč	70 000 000 Kč	19.02.2021	19.02.2026	
CZ0003529612	5,70%	30 700 000 Kč			
REDSTONEINV III. 06 4,30/24	100 000 Kč	120 000 000 Kč	16.07.2021	16.07.2024	1.6.-7.9.2021
CZ0003532442	4,30%	120 000 000 Kč			upisování ukončeno
REDSTONEINV III. 07 5,70/26	100 000 Kč	70 000 000 Kč	16.07.2021	16.07.2026	1.6.-17.9.2021
CZ0003532434	5,70%	98 600 000 Kč			

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2020 nedošlo k žádné události, specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

5.6.4 Poskytnuté úvěry společnostem ve Skupině

Emitent prostředky z upsaných dluhopisů půjčuje prostřednictvím společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším společnostem v rámci skupiny pro účely realizace jednotlivých projektů. Na základě Smlouvy o zápůjčce ze dne 23.1.2020 poskytl Emitent úvěrový rámec v aktuální výši 900 000 000,-Kč společnosti REDSTONE FINANCE a.s. z něhož bylo k datu 30.6.2021 čerpáno 881 840 049,- Kč. Datum splatnosti této zápůjčky je 31.12.2025. Úroková sazba tohoto poskytnutého úvěrového rámce činí 6,2 % p.a.

Společnost REDSTONE FINANCE a.s. byla založena na počátku roku 2020 a působí tedy jako financující subjekt Skupiny REDSTONE

Přehled půjček poskytnutých ze strany společnosti REDSTONE FINANCE a.s. dalším subjektům v rámci skupiny REDSTONE (koneční příjemci půjček):

Stav k 30.6.2021

VĚŘITEL	DLUŽNÍK	Smluvní objem	Měna	Úrok v % p.a.	Splatnost	Čerpáno
REDSTONE FINANCE a.s.	Envelopa Office Center s.r.o.	500 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	459 774 981
REDSTONE FINANCE a.s.	KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	70 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	53 970 080
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	20 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	19 778 986
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	20 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	4 664 948
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE POWER s.r.o.	30 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	23 999 815
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE HOUSE s.r.o.	100 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	98 700 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	50 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	35 095 517
REDSTONE FINANCE a.s.	CHATEAU ESCOT s.r.o.	200 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	175 966 112
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE FUTURE s.r.o.	500 000	CZK	6,6	31.12.2025	275 125
REDSTONE FINANCE a.s.	YCF CZECH s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	31 000
REDSTONE FINANCE a.s.	Rezidence Chomoutov s.r.o.	35 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	23 300 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	25 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	20 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE CENTER s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	20 000
REDSTONE FINANCE a.s.	NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	500 000 000	CZK	6,6	31.12.2021	313 500 000
REDSTONE FINANCE a.s.	Rezidence Kašparova s.r.o.	55 000 000	CZK	6,6	16.04.2025	42 585 000
REDSTONE FINANCE a.s.	SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	230 000	EUR	6	31.12.2024	8 486 350

5.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá žádné zaměstnance.

5.8 Úvěrová hodnocení

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

5.9 Struktura výpůjček a úvěrů

K datu 31.12.2020 činily celkové závazky Emitenta z vydaných dluhopisů celkem 840 800 000,-- Kč. Emitent nemá kromě dluhopisů žádné další výpůjčky nebo úvěry. Předpokládá se, že v budoucnu bude Emitent i nadále vydávat a umisťovat na trhu další emise, jež budou sloužit k financování stávajících i nových projektů.

K 31.8.2021 činil celkový objem prodaných dluhopisů 1 124 600 000,-- Kč.

6. Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta

6.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nemovitých prostor. Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování společnostem ve Skupině.

6.2 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 6.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

7. Popis Činnosti Skupiny

Popis činnosti Skupiny je uveden v kapitole VII. (*Informace o Ručiteli a Skupině*) tohoto Základního prospektu.

8. Hlavní trhy a postavení Emitenta

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent bude působit téměř výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Pro Emitenta jsou relevantní faktory trhu ovlivňující Skupinu.

Postavení Skupiny na trhu je popsáno v čl. 3 (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny) kapitoly VII. tohoto Základního prospektu.

9. Organizační struktura Emitenta

9.1 Jediný akcionář Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je Mateřská společnost, jež je ze 100 % vlastněn Richardem Morávkem, nar. 26. 3. 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc (dále jen „**Jediný akcionář**“). Vztah ovládání Emitenta Mateřskou společností je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládání byla založena na jiných formách ovládání, jakými mohou být například smluvní ujednání.

Charakter kontroly Emitenta ze strany Mateřské společnosti vyplývá z práv a povinností Mateřské společnosti spojených s vlastnictvím všech akcií Emitenta, kdy Mateřská společnost vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Emitent je členem Skupiny. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitent si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

9.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Popis Skupiny je obsažen v kapitole VII. (*Informace o Ručiteli a Skupině*) tohoto Základního prospektu. Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

9.3 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Richardu Morávkovi, který vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

10. Informace o trendech

10.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta a jeho Skupiny.

10.2 Informace o známých trendech

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.

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na nemovitostním trhu. Tyto trendy jsou popsány v čl. 4 (Informace o trendech) kapitoly VII. tohoto Základního prospektu.

11. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

12. Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta

12.1 Představenstvo

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jenž řídí činnost společnosti a zastupuje společnost. Představenstvo má dva členy. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě (resp. jedinému akcionáři Emitenta) ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti. Představenstvo předkládá valné hromadě, která schvaluje řádnou účetní závěrku, zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, vede seznam akcionářů a zajišťuje předkládání návrhů změn stanov valné hromadě.

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta.

Předsedou představenstva je Richard Morávek, jehož pracovní adresa je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.
Den vzniku členství: 14. 12. 2017.

Členem představenstva je Ing. Pavel Nádvorník, jehož pracovní adresa je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.
Den vzniku členství: 4. 2. 2021.

Přehled relevantních údajů o předsedovi představenstva Emitenta, panu Richardu Morávkovi a členu představenstva Ing. Pavlu Nádvorníkovi, je uveden v čl. 6.1 „Členové představenstva Ručitele“ kapitoly VII. tohoto Základního prospektu.

12.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti.

Dozorčí rada je oprávněna:

- a) nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti
- b) kontrolovat, zda účetní záznamy jsou vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy a stanovami
- c) účastnit se valné hromady společnosti a prostřednictvím svého člena seznámit valnou hromadu s výsledky;
- d) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě
- e) určit svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány

Člen dozorčí rady

Jediným členem dozorčí rady je **PhDr. Radek Zelenka**

Den vzniku členství: 13. 8. 2018

Datum narození: 2. 6. 1984

Bydliště: Ovesná 215/15, 779 00 Olomouc

Pracovní adresa: Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8

Vzdělání:

Titul PhDr. získal na Institutu ekonomických studií na Karlově univerzitě v Praze v roce 2011 v oboru finance, finanční trhy a bankovníctví. Zúčastnil se studijních pobytů na Ludwig-Maximilians univerzitě v Mnichově a Univesity of Montana v USA.

Pracovní zkušenosti:

Od roku 2017 pracuje ve společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. jako Asset & Investment manager. Předtím pracoval 6 let ve společnosti P3 Logistic Parks jako asset management analytik pro celou skupinu. Společnost P3 Logistic Parks působila v 11 zemích Evropy, starala se o 3,5 milionu metrů čtverečních logistických areálů a dalších pozemků určených k developmentu v hodnotě přesahující 2,4 miliardy EUR. PhDr. Radek Zelenka měl na starosti zejména sběr a analýzu dat, reportování, finanční plánování a valuace. Zúčastnil se několika akvizičních transakcí a přípravy Initial Public Offering. Před tímto angažmá pracoval jako analytik pro společnosti Aakon Capital, Boston Venture Central Europe, Discovery group fund a jako dobrovolník se podílel na činnosti Národní ekonomické rady vlády.

PhDr. Radek Zelenka nepůsobí v žádných dozorčích orgánech společností, které by byly pro Emitenta významné, vyjma sesterské společnosti RSRE INVEST a.s., v níž je rovněž členem dozorčí rady a nemá žádnou majetkovou účast v žádné společnosti, která by byla pro Emitenta významná.

12.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena představenstva a člena dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Richard Morávek je jediným členem představenstva a zároveň 100% nepříмым vlastníkem Emitenta.

13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a ztrátách Emitenta

Emitent připravil účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období k 31.12.2019, k 31.12.2020 (dále jen „**Emitentovy finanční údaje**“). Emitentovy finanční údaje vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS) a jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Emitentovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny společností Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČ: 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. (Dále jen „**Auditor Emitenta**“).

Na základě ověření Emitentových finančních údajů Auditor Emitenta vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora Emitenta, možnou předchozí účast Auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit Emitentových finančních údajů a vypracované zprávy Auditora Emitenta byly do Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Emitenta.

14. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících před datem Základního prospektu nebyl účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

15. Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční pozice Emitenta nebo Skupiny, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

V období od 11.1.2021 do 23.4.2021 proběhlo upisování emisí dluhopisů REDSTONEINV III. 04 4,30/24 a REDSTONEINV III. 05 5,70/26. Současně od 1.6.2021 do 17.9.2021 běží proces upisování dluhopisů REDSTONEINV III. 06 4,30/26 a REDSTONEINV III. 07 5,7/24. Bližší informace viz. čl. VI. odst. 5.6 tohoto dluhopisového programu.

16. Významné smlouvy

Emitent nemá uzavřené takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhu nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit dluhy k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

Emitent již uzavřel s některými společnostmi ze Skupiny smlouvy, na základě nichž poskytl těmto společnostem vnitroskupinové financování. Emitent bude i nadále uzavírat se společnostmi ze Skupiny smlouvy, na jejichž základě bude poskytovat finanční prostředky získané Emisí dluhopisů, a to k realizaci projektů těchto společností.

17. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 let, po kterou musí být Základní prospekt spolu s veškerými informacemi zahrnutými odkazem, uveřejněn, budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.

- stanovy Emitenta;
- zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2019 do 31.12.2019
- zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2020 do 31.12.2020
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem

Po dobu 10 let od data uveřejnění Základního prospektu budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.rsre.cz v sekci „Pro investory“.

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

VII. INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ

1. Údaje o Ručiteli

1.1 Základní údaje

Obchodní firma:	REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
Místo registrace:	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698
LEI:	315700UW99SNOV1Z2B84
IČO:	04137582
Datum vzniku:	18 května 2015
Datum založení:	3. června 2015
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Sídlo:	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Předmět činnosti:	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.

Popis cílů a účelu Ručitele:

Ručitel je Mateřskou společností, která prostřednictvím svých dceřiných společností investuje do nemovitostí a nemovitostních projektů zejména v České republice. Ručitel vyhledává příležitosti spočívající v nákupu nemovitostních společností, nemovitostí či podílů na nich, případně v rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům. Ručitel vyhledává takové nemovitosti, které vykazují příznivý poměr ceny vůči návratnosti investice, kdy za tímto účelem provádí předběžné analýzy českého trhu s nemovitostmi. Nemovitosti, které se stanou vlastnictvím společností ze Skupiny, jsou drženy dlouhodobě za účelem pronájmu prostor umístěných v těchto nemovitostech nebo jsou se ziskem prodány. Nemovitosti a projekty realizované v rámci Skupiny jsou popsány níže v čl. 2. Ručitel vybírá nemovitostní projekty na základě řady kvalitativních a kvantitativních parametrů a zajišťuje komunikaci s prodávající stranou, koordinaci a realizaci hloubkových prověrek, komplexní strukturu vícezdrojového financování, včetně modelace očekávané finanční výkonnosti daného projektu. Po dokončení akvizice zajišťuje Ručitel sám nebo prostřednictvím svých dceřiných společností komunikaci se stávajícími i potencionálními nájemci a komplexní správu daných projektů zaměřených na provozní oblast, ale i činnosti vedoucí k maximalizaci

dlouhodobého výnosového potenciálu příslušného projektu. Ručitel se při výběru nemovitostí bude zaměřovat především na realizaci skladových prostor, které budou logisticky dostupné pro kamionovou dopravu, kancelářských prostor vyšší kategorie a obchodních center. V oblasti rezidenčních nemovitostí bude Ručitel realizovat výstavbu bytových domů v centrech velkých měst, zejména v Olomouci a Pardubicích, a to z důvodu koncentrace obyvatel do měst a dále výstavbu domů mimo centra města v blízkosti přírody. Ručitel bude vyhledávat investice do hotových a funkčních nemovitostí, jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 250 mil. Kč do 3 mld. Kč.

akciová společnost

Právní forma:

Rozhodné právo:

právní řád České republiky

Telefonní číslo:

+ 420 585208026

E-mail:

sevcikova@rsre.cz

Internetová adresa:

www.rsre.cz²

Základní kapitál:

2 000 000,-Kč (slovy: dva miliony korun českých) byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen na 100 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 20 000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). Všechny akcie Mateřské společnosti jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Mateřské společnosti mají listinou podobu a znějí na jméno.

Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:

Jedná se zejména o následující:

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů;

zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění;

zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;

zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;

zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

² Informace na internetových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

1.2 Oprávnění auditori

Účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2019 do 31.12.2019 a období od 01.01.2020 do 31.12.2020 byla auditována společností:

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica, reg.č. 2180
Místo podnikání:	Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2

1.3 Vybrané finanční údaje

A. Individuální (nekonsolidované) finanční údaje Ručitele

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje **Ručitele** z auditovaných účetních závěrek (Individuální **nekonsolidované**) sestavené za období k 31.12.2019 a 31.12.2020. Účetní závěrky byly vypracovány na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Výnosové úroky	4 214	19 558
Nákladové úroky	-8 948	-27 319
Čistý úrokový zisk	-4 734	-7 761
Výnosy z prodeje podílů	287 216	264 927
Výnosy ze služeb	4 341	5 355
Mzdové náklady	-7 556	-10 901
Služby	-6 864	-6 200
Ostatní provozní náklady	-4 314	-4 008
Ostatní finanční náklady	-3 894	-2 342
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM	264 195	239 070
Daň z příjmů	10	-2 944
ZISK/(ZTRÁTA) A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ PO ZDANĚNÍ CELKEM	264 205	236 125

Výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

	Vlastní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2019	2 000	-2 357	127 410	-12 162	114 891
Úplný výsledek za období	0	0	0	236 125	236 125
Převod do nerozděleného zisku	0	0	-12 162	12 162	0
Ostatní	0	2 646	31	0	2 677
31.12.2019	2 000	289	115 279	236 125	353 693
Úplný výsledek za období	0	0	0	264 205	264 205
Převod do nerozděleného zisku	0	0	236 125	-236 125	0
Ostatní	0	-289	0	0	-289
31.12.2020	2 000	0	351 404	264 205	617 609

Výkaz o finanční pozici k 31.12.2019 a 31.12.2020

	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
<u>Aktiva</u>		
Cenné papíry k obchodování	0	150 289
Podíly	336 812	134 896
Zápůjčky ve skupině - dlouhodobá část	61 593	5 607
Odložená daňová pohledávka	540	530
Ostatní pohledávky	64 458	0
Dlouhodobý majetek	9 389	11 299
Dlouhodobá aktiva celkem	472 792	302 621
Hotovost a peníze na bankovních účtech	618 683	139 481
Zápůjčky ve skupině - krátkodobá část	354	477
Pohledávky z obchodních vztahů ve skupině	1 725	1 183
Ostatní pohledávky	63 586	89 167
Ostatní aktiva	783	939
Krátkodobá aktiva celkem	685 131	231 248
Aktiva celkem	1 157 923	533 868
<u>Vlastní kapitál a závazky</u>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Kapitálové fondy	0	289
Nerozdělený zisk	351 404	115 279
Úplný výsledek za období	264 205	236 125
Vlastní kapitál celkem	617 609	353 693
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	525	688
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	0	101 740
Ostatní výpůjčky - dlouhodobá část	242 337	70 000
Závazky z leasingu - dlouhodobá část	1 512	2 285
Dlouhodobé závazky celkem	244 374	174 713
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	292 315	2 404
Ostatní výpůjčky - krátkodobá část	1752	15
Závazky z leasingu - krátkodobá část	774	739
Ostatní pasiva	1 099	2 304
Krátkodobé závazky celkem	295 940	5 462
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 157 923	533 868

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31.12.2019 a 31.12.2020

	Období končící 31.12.2020	Období končící 31.12.2019
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk/Ztráta za rok	264 206	236 125
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	-10	2 944
Ztráta ze snížení hodnoty vykázaná u zápůjček	608	0
Zisk/Ztráta z prodeje stálých aktiv	-287 216	
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	177	4
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	3 889	2 334
Ostatní nepeněžní operace	-3 842	-3 859
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	85 218	6 385
Změna stavu ostatních aktiv	156	1 939
Změna stavu závazků z obchodního styku a leasingových závazků	-739	3 025
Změna stavu ostatních závazků	-1 204	- 208
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	61 243	248 689

Zapracovaná daň z příjmů	0	0
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	61 243	248 689
Peněžní toky z investiční činnosti		
Poskytnuté zápůjčky	-285 236	-355 877
Příjmy ze splátek zápůjček	226 992	758 282
Přijaté úroky	4 312	69 633
Výdaje za nabytí pozemků, budov a zařízení	-4 100	-4 117
Pořízení/prodej cenných papírů k obchodování	51 000	-150 289
Pořízení podílů	-202 000	-10 030
Prodané podíly	273 891	54 715
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	64 859	362 318
Peněžní toky z financování		
Příjmy z výpůjček a úvěrů	513 337	489 982
Splátky výpůjček a úvěrů	-151 740	-922 786
Zapracované úroky	-8 497	-45 345
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	353 100	-478 150
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	479 202	132 858
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	139 481	6 624
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	618 683	139 481

B. Konsolidované finanční údaje Ručitele

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje **Ručitele z auditovaných konsolidovaných** účetních závěrek sestavené za období k 31.12.2019 a 31.12.2020. Účetní závěrky byly vypracovány na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS).

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2020

	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Pokračující činnosti			
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	6.1	70 435	129 278
Výnosy z prodeje investičního majetku a cenných papírů k obchodování	6.2	137 397	162 222
Služby	6.3	-26 499	-30 300
Mzdové náklady	6.4	-31 628	-31 807
Výnosové úroky	6.5	6 592	18 064
Nákladové úroky	6.6	-47 354	-60 655
Ostatní provozní výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.7	-12 012	-14 408
Ostatní finanční výnosy (+) / náklady (-) – netto	6.8	-44 970	8 793
Zisk z přecenění investičního majetku	6.9	124 720	613 629
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM		176 681	794 816
Daň z příjmů	6.10	-20 850	-138 362
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ		155 831	656 454
ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM		155 831	656 454
Zisk na akcii	6.11	1 558	6 565

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020	Bod	31.12.2020 v tis. Kč	31.12.2019 v tis. Kč
Aktiva			
Investiční majetek	6.12	1 983 770	1 753 098
Pozemky	6.12	64 982	63 699
Ostatní dlouhodobý majetek	6.13	74 501	85 304
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	67 876	0
Zápůjčka ve skupině - dlouhodobá část		0	0
Odložená daňová pohledávka		0	0
Cenné papíry k obchodování	6.14	0	150 337
Dlouhodobá aktiva celkem		2 191 129	2 052 438
Zápůjčka - krátkodobá část		0	0
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.15	637 928	316 919
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.16	178 058	191 135
Zásoby	6.17	205 333	159 162
Daňové pohledávky	6.18	965	1 153
Ostatní aktiva		10 453	2 969
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji		0	0
Krátkodobá aktiva celkem		1 032 737	671 338
Aktiva celkem		3 223 866	2 723 776
Vlastní kapitál a závazky			
Základní kapitál	6.19	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-)	6.19	1 033 838	378 174
Úplný výsledek za období	6.19	155 831	656 454
Vlastní kapitál celkem		1 191 669	1 036 628
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.20	262 443	615 159
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.21	942 211	719 645
Výpůjčky ve skupině - dlouhodobá část	6.22	203 629	102 496
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.23	140 000	79 691
Rezervy	6.25	997	2 621
Odložený daňový závazek	6.24	26 553	85 718
Dlouhodobé závazky celkem		1 575 833	1 605 330
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.20	88 816	14 280
Dluhopisy – krátkodobá část	6.21	85 155	7 743
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.23	162 909	7 673
Výpůjčky ve skupině - krátkodobá část	6.22	5 133	0
Závazky z obchodních vztahů	6.26	113 743	45 124
Ostatní pasiva		608	6 998
Krátkodobé závazky celkem		456 364	81 818
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 223 866	2 723 776

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2020

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Celkem
01.01.2019	2 000	186 113	186 403	374 516
Převod do nerozděleného zisku	0	186 403	-186 403	0
Ostatní	0	5 658	0	5 658
Úplný výsledek za období	0	0	656 454	656 454
1.1.2020	2 000	378 174	656 454	1 036 628
Převod do nerozděleného zisku	0	656 454	-656 454	0
Ostatní	0	-790	0	-790
Úplný výsledek za období	0	0	155 831	155 831
31.12.2020	2 000	1 033 838	155 831	1 191 669

Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2020

	Období končící 31.12.2020	Období končící 31.12.2019 – opravené
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk za rok	155 831	656 454
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázaná v hospodářském výsledku	20 850	138 362
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	4 371	1 118
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	35 781	-10 562
Zisk/Ztráta z prodeje majetku	-137 397	-162 222
Vliv přecenění investičního majetku	-124 720	-613 629
Ostatní nepeněžní operace	60 788	40 852
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	70 026	15 867
Změna stavu zásob	-42 869	-48 019
Změna stavu ostatních aktiv	-7 434	4 637
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	68 619	21 114
Změna stavu rezerv	-1 624	2 621
Změna stavu ostatních pasiv	-6 390	-6 263
Peněžní toky vytvořené z provozních operací	95 832	40 330
Zaplacená daň z příjmů	-188	-10 133
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	95 644	30 197
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z poskytnutých půjček	0	23 241
Přijaté úroky z poskytnutých půjček	5 741	0
Výdaje za nabytí investičního majetku	-440 474	-120 307
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-7 004	-137 988
Prodej (Pořízení) cenných papírů k obchodování	51 000	-150 337
Příjmy z vyřazení investičního majetku	242 462	321 752
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-148 275	-63 639
Peněžní toky z financování		
Příjmy z emise dluhopisů	517 907	214 882
Splátky dluhopisů	-314 530	-21 750
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-3 212	-3 474
Příjmy z výpůjček a úvěrů	361 322	672 860
Splátky výpůjček a úvěrů	-161 511	-539 534
Zaplacené úroky	-26 336	-46 566
Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování	373 640	276 418
Čistý přírůstek (+) / úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	321 009	242 976
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	316 919	73 943
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	637 928	316 919

1.4 Historie a vývoj Skupiny

Mateřská společnost byla založena dne 18. května 2015 zakladatelskou listinou (NZ 217/2015) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Ke vzniku Mateřské společnosti došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 dne 3. června 2015. Další údaje k historii Mateřské společnosti a Skupiny jsou uvedeny v následující tabulce.

Historie aktivit Skupiny

2015	Založení mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
2016	Akvizice multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
2017	Prodej multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
2017	Akvizice kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2017	Akvizice logistických hal v Pardubickém kraji - projekty STARZONE a BLACK PINE
2017	Akvizice areálu bývalého lihovaru HOBÉ v Pardubicích pro projekt multifunkčního obchodního centra GALERIE PARDUBICE
2017	Akvizice společnosti CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. pro projekt multifunkčního obchodního centra GALERIE PARDUBICE
2018	Akvizice obchodně - průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2018	Akvizice projektu Envelopa Office Center
2019	Prodej kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
2019	Akvizice vinic a zámku v Bordeaux ve Francii
2019	Prodej obchodně - průmyslového areálu v Praze Čestlicích
2020	Prodej logistických hal v Pardubickém kraji - projekty STARZONE a BLACK PINE
2020	Kolaudace pozemků pro výstavbu rodinných domů v Chomoutově
2020	Akvizice projektu Nová Velkomoravská v Olomouci
2021	Akvizice rezidenčního projektu Kašparova v Olomouci
2021	Kolaudace administrativní budovy Envelopa Office Center

1.5 Nesplacené úvěry a investiční nástroje Ručitele a společností Skupiny

Nesplacené úvěry a investiční nástroje Ručitele

Bankovní úvěry Ručitele k 31.12.2019 a 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Společnost/titul	Měna	Datum splatnosti	Hodnota k 31. 12. 2020	Hodnota k 31. 12. 2019	Forma zajištění
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	25.11.2023	525	688	osobní automobil

Výpůjčky Ručitele ve skupině k 31.12.2019 a 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
REDSTONE FINANCE a.s.	CZK	31.12.2021	291 383	0
Richard Morávek	CZK	31.12.2021	932	101 740

Ostatní výpůjčky Ručitele k 31.12.2019 a 31.12.2020

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Danuše Klapková	CZK	31.12.2022	50 000	50 000
Ivan Geršl	CZK	31.03.2024	20 000	20 000
Danuše Klapková	CZK	31.12.2023	40 000	0
Ivan Geršl	CZK	31.03.2025	30 000	0
ŠANTOVKA HOLDING a.s.	CZK	30.06.2022	102 337	0

Zápůjčky poskytnuté Ručitelem do skupiny:

(údaje v tis. Kč)

Společnost / Fyzická osoba	Měna	Datum splatnosti	Zůstatek k 31.12.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Dlouhodobá část				
RSRE INVEST a.s.	EUR	31.12.2025	3 118	0
Chateau Escot s.r.o.	EUR	31.12.2025	58 475	0
STARZONE s.r.o.	EUR	31.12.2022	0	4 522
BLACK PINE s.r.o.	EUR	31.12.2022	0	1 055
Ostatní	CZK	31.12.2022	0	30
Celkem dlouhodobá část			61 593	5 607

Nesplacené úvěry a investiční nástroje ostatních společností Skupiny**Přijaté bankovní úvěry společnostmi ze Skupiny k 31.12.2019 a 31.12.2020**

Společnost/ Banka	Měna	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019	Účel
Black Pine s.r.o./Československá obchodní banka, a.s.	EUR	0	58 410	Refinancování
Starzone s.r.o./Československá obchodní banka, a.s.	EUR	0	199 995	Refinancování
Starzone s.r.o./Československá obchodní banka, a.s.	EUR	0	38 574	Akvizice
Black Pine s.r.o./Československá obchodní banka, a.s.	EUR	0	12 183	Akvizice
Rezidence Chomoutov s.r.o./Banka CREDITAS a.s.	CZK	63 619	43 815	Akvizice
REDSTONE NOVEMBER s.r.o./Banka CREDITAS a.s.	CZK	21 566	20 323	Refinancování
REDSTONE HOUSE s.r.o./Banka CREDITAS a.s.		261 918	253 182	Výstavba
Ostatní	CZK	1 495	2 269	-
UniCredit Leasing CZ, a.s.	CZK	1 719	688	Provoz
Mercedes Benz financial Services Česká republika s.r.o.	CZK	864	0	Provoz
ESSOX s.r.o.	CZK	78	0	Provoz
Celkem		351 259	629 439	

Člen Skupiny, společnost RSRE INVEST a.s. je emitentem dluhopisů RSREINV 1 5,0/22, s datem splatnosti 30.11.2022, s pevnou úrokovou sazbou 5,0 % p.a.. Aktuální výše upsané částky činí 7 000 000,-- EUR.

1.6 Údaje o počtu zaměstnanců ve Skupině

Skupina má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu celkem 23 zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny za rok 2019 byl 25 zaměstnanců a za rok 2020 je 24 zaměstnanců.

1.7 Popis financování činností Skupiny

Skupina je financována primárně z prostředků z vydaných Dluhopisů. Tyto prostředky jsou k datu vypracování tohoto Základního prospektu třetího dluhopisového programu ve výši 906 000 000,--Kč (bez 2 dluhopisových programů, kde běží lhůta pro upisování). Celkový objem prodaných dluhopisů včetně dluhopisů aktivních pro upisování činí k datu 31.8.2021 celkem 1.124.600.000,- Kč. V rámci skupiny byly dále v r. 2017 společností RSRE INVEST a.s. emitovány i dluhopisy v EUR.

Tyto zdroje slouží pro financování především počátečních fází jednotlivých projektů a pro případné akvizice - viz. tabulka níže – komu na které projekty/společnosti byly prostředky půjčeny. V momentě, kdy je konkrétní projekt následně připraven k realizaci, tak dochází k náhradě standardním bankovním financováním s nižší úrokovou sazbou.

VĚŘITEL	DLUŽNÍK	Smluvní objem	Měna	Úrok v % p.a.	Splatnost	Čerpáno
REDSTONE FINANCE a.s.	Envelopa Office Center s.r.o.	500 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	459 774 981
REDSTONE FINANCE a.s.	KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	70 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	53 970 080
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	20 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	19 778 986
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	20 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	4 664 948
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE POWER s.r.o.	30 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	23 999 815
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE HOUSE s.r.o.	100 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	98 700 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	50 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	35 095 517
REDSTONE FINANCE a.s.	CHATEAU ESCOT sro.	200 000 000	CZK	6,6	31.12.2025	175 966 112
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE FUTURE s.r.o.	500 000	CZK	6,6	31.12.2025	275 125
REDSTONE FINANCE a.s.	YCF CZECH s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	31 000
REDSTONE FINANCE a.s.	Rezidence Chomoutov s.r.o.	35 000 000	CZK	6,4	31.12.2025	23 300 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	25 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE VISION s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	20 000
REDSTONE FINANCE a.s.	REDSTONE CENTER s.r.o.	100 000	CZK	6,6	31.12.2025	20 000
REDSTONE FINANCE a.s.	NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	500 000 000	CZK	6,6	31.12.2021	313 500 000
REDSTONE FINANCE a.s.	Rezidence Kašparova s.r.o.	55 000 000	CZK	6,6	16.04.2025	42 585 000
REDSTONE FINANCE a.s.	SOCIETE DU CHATEAU D'ESCOT	230 000	EUR	6	31.12.2024	8 486 350

1.8 Úvěrová hodnocení

Emitentovi ani Ručiteli nebylo na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přiděleno žádné úvěrové hodnocení.

1.9 Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že jeho činnosti budou financovány dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů nebo z finančních prostředků z podnikatelské činnosti Skupiny.

1.10 Události specifické pro Ručitele

Od data řádného auditovaného finančního výkazu, tj. od 31.12.2020, nedošlo k žádné události, specifické pro Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele nebo Emitenta.

2. Projekty Skupiny

2.1 Složení Skupiny

- Ručitel jako Mateřská společnost,
- Účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro každý developerský, rezidenční a nerezidenční projekt nebo pro poskytování služeb v oblasti financování, developmentu a správy nemovitostí.
- Emitent

2.2 Skupina REDSTONE

V oblasti realit a developmentu působí Skupina REDSTONE skrze Ručitele, tj. mateřskou společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. Společnosti Skupiny REDSTONE se zaměřují zejména na realizaci a provoz administrativních komplexů, logistických areálů a obchodních galerií. Zakladatelem společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je Richard Morávek, který má mnohaleté zkušenosti s realizací komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů. V rámci developerské činnosti si Richard Morávek zakládá především na neotřelé architektuře, což lze vedle komerční úspěšnosti realizovaných staveb označit za hlavní devizu projektů, které Richard Morávek zrealizoval spolu se svými partnery ještě před založením Skupiny REDSTONE. Mezi nejvýznamnější projekty Richarda Morávka patří největší nákupní a zábavní komplex v Olomouci „Galerie Šantovka“, jejíž provoz byl zahájen v roce 2013.

2.3 Projekty Skupiny REDSTONE

2.3.1 *Projekt Envelopa Office Center* *Moderní administrativní budova*

Společnost Envelopa Office Center s.r.o. je vlastníkem pozemku v samém srdci Olomouce u nákupní Galerie Šantovka, na němž je v současné době realizována výstavba moderní administrativní budovy s názvem Envelopa Office Center, kterou bude pronajímat jednotlivým nájemcům. V současné době má uzavřeny nájemní smlouvy na více jak 60% nájemní plochy.

Budova nabídne od října 2021 reprezentativní kancelářské a obchodní plochy v šesti nadzemních patrech a bude disponovat 170 parkovacími místy umístěnými ve třech suterénech. Envelopa získala pre-certifikaci na úrovni LEED GOLD a je tak první precertifikovanou budovou v Olomouckém kraji dle mezinárodních standardů LEED® green building program. Hlavními kritérii systému jsou řízení zdrojů, úspora vody, energetická náročnost, snižování emisí CO₂, výběr udržitelných a nerizikových materiálů, nakládání s odpady, vynikající vnitřní prostředí, inovativní technologická řešení a v neposlední řadě umístění projektu. Dokončení výstavby této administrativní budovy je plánováno na podzim roku 2021.



2.3.2 Projekt VELKOMORAVSKÁ

Společnost NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. má ve svém vlastnictví rozsáhlé pozemky jež jsou posledním brownfieldem v centrální části města Olomouce. Tento projekt je ve fázi zpracovávání inženýrsko-dopravního posouzení. Byl zahájen výběr zpracovatele regulačního plánu. Byl vybrán dodavatel demoličních prací, tyto práce budou zahájen v září 2021.

Revitalizací rozsáhlého areálu bývalých vojenských opraven vznikne nová městská čtvrť, při jejímž koncipování chceme vycházet z principů hnutí New Urbanism. Poslední brownfield v centrální části Olomouce podél vnitřního městského okruhu proměníme v kvalitní urbanistický koncept organicky propojující nejrůznější aspekty života budoucích obyvatel od práce přes bydlení až po různé formy trávení volného času.

Vše s vědomím, že úroveň životního prostředí předurčuje kvalitu života jednotlivce i komunity. Zpracováváme studii využití území s vysokým zastoupením zeleně a širokou škálou funkcí (bydlení, komerční nemovitosti, obchodních prostory, administrativní budovy atd.) Zvažována je též možnost umístění zařízení infrastruktury městského a krajského významu (např. multifunkční arény pro sport a kulturu). Samozřejmostí budou prvky městské občanské vybavenosti včetně sportovních a školských zařízení.



2.3.3 Projekt **REZIDENCE KAŠPAROVA** *Rezidenční bydlení v Olomouci*

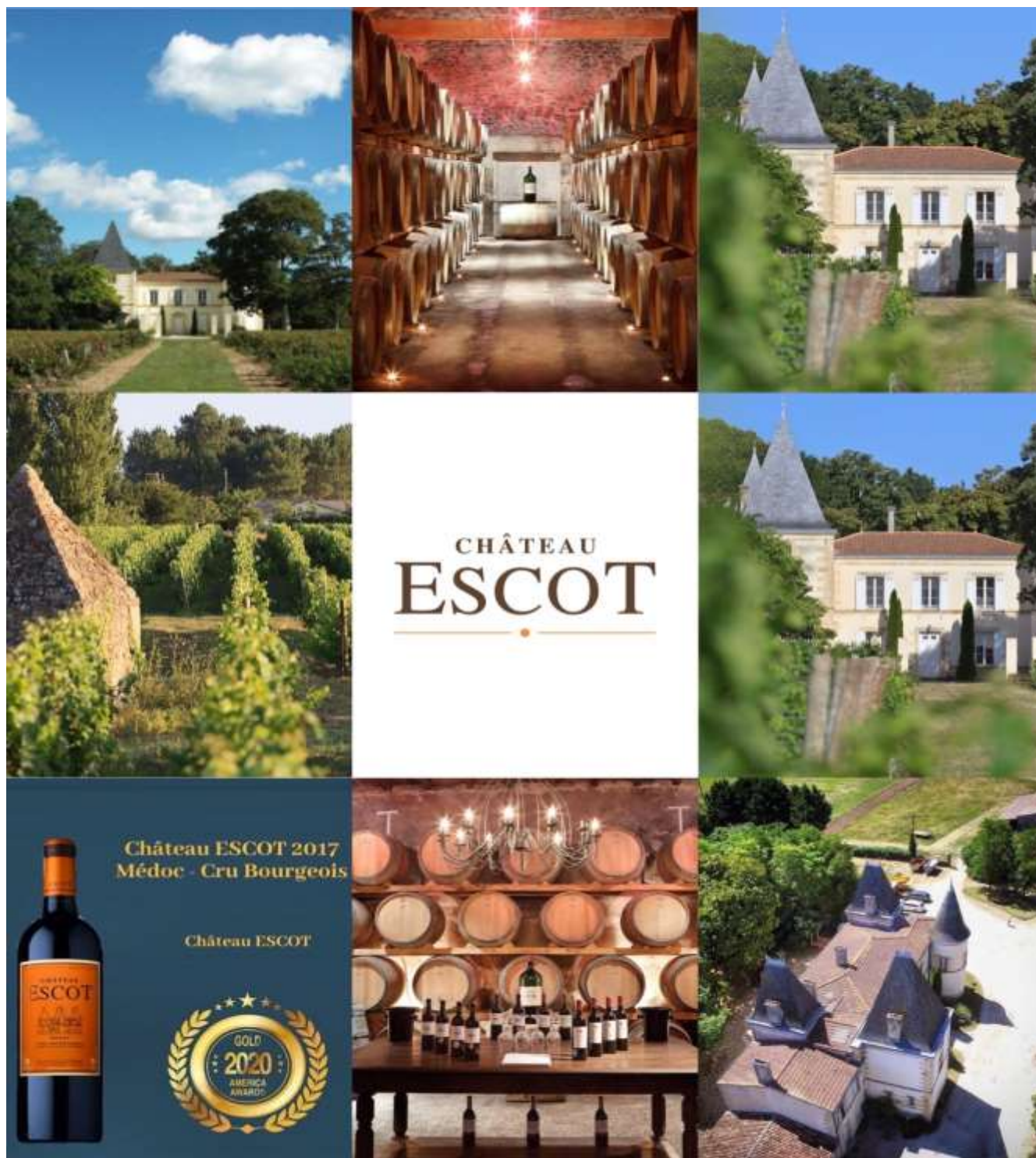
Společnost Rezidence Kašparova s.r.o. je vlastníkem strategických pozemků v centru Olomouce. Na pozemcích je vytvořena koncepční studie pod názvem „Rezidence Kašparova“. Tento projekt byl původně v r. 2019 odprodán. V roce 2021 bylo učiněno obchodní rozhodnutí o opětovném nákupu, a to z důvodu rozšíření projektu o další zakoupené lukrativní pozemky přiléhající ke stávajícím, které podstatně zhodnocují projekt a úspěšnost jeho realizace. Projekt je nyní ve fázi zpracování regulačního plánu lokality.

Plánovaný rezidenční projekt Kašparova vyrostě na 13 500 m² v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti Olomouckého Androva stadionu, plaveckého a zimního stadionu. Typ zástavby se uvažuje ve více variantách tří až čtyř patrových viladomů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit veřejný park, který ponechá celé území průchodným. Společnost má zájem rezidenční byty prodat jednotlivým zájemcům



2.3.4 Projekt Château Escot Bordeaux

Společnosti CHATEAU ESCOT s.r.o. a REDSTONE VISION s.r.o. se staly v červenci 2019 vlastníky francouzské společnosti SOCIÉTÉ DU CHATEAU D'ESCOT, která má ve svém vlastnictví pozemky o velikosti 24,3 hektarů v Lasparre-Médoc a Saint-Christoly-Médoc ve vyhlášené vinařské oblasti Bordeaux ve Francii. Na pozemcích stojí historický zámek Château ESCOT s přilehlým technickým zázemím a vinice, které produkují víno, které je klasifikováno v kategorii MEDOC CRU BOURGEOIS. Naši strategií je pokračovat v úspěšné produkci skvělého zámeckého vína, modernizovat technologie, citlivě renovovat zámecké budovy a rozšířit ubytovací kapacity zámku ESCOT. Projekt je ve fázi zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení stavebních úprav zámku, který bude sloužit veřejnosti jako hotelové zařízení a je vypracována projektová dokumentace pro rozšíření a modernizaci technického zázemí pro zpracování vinné révy.

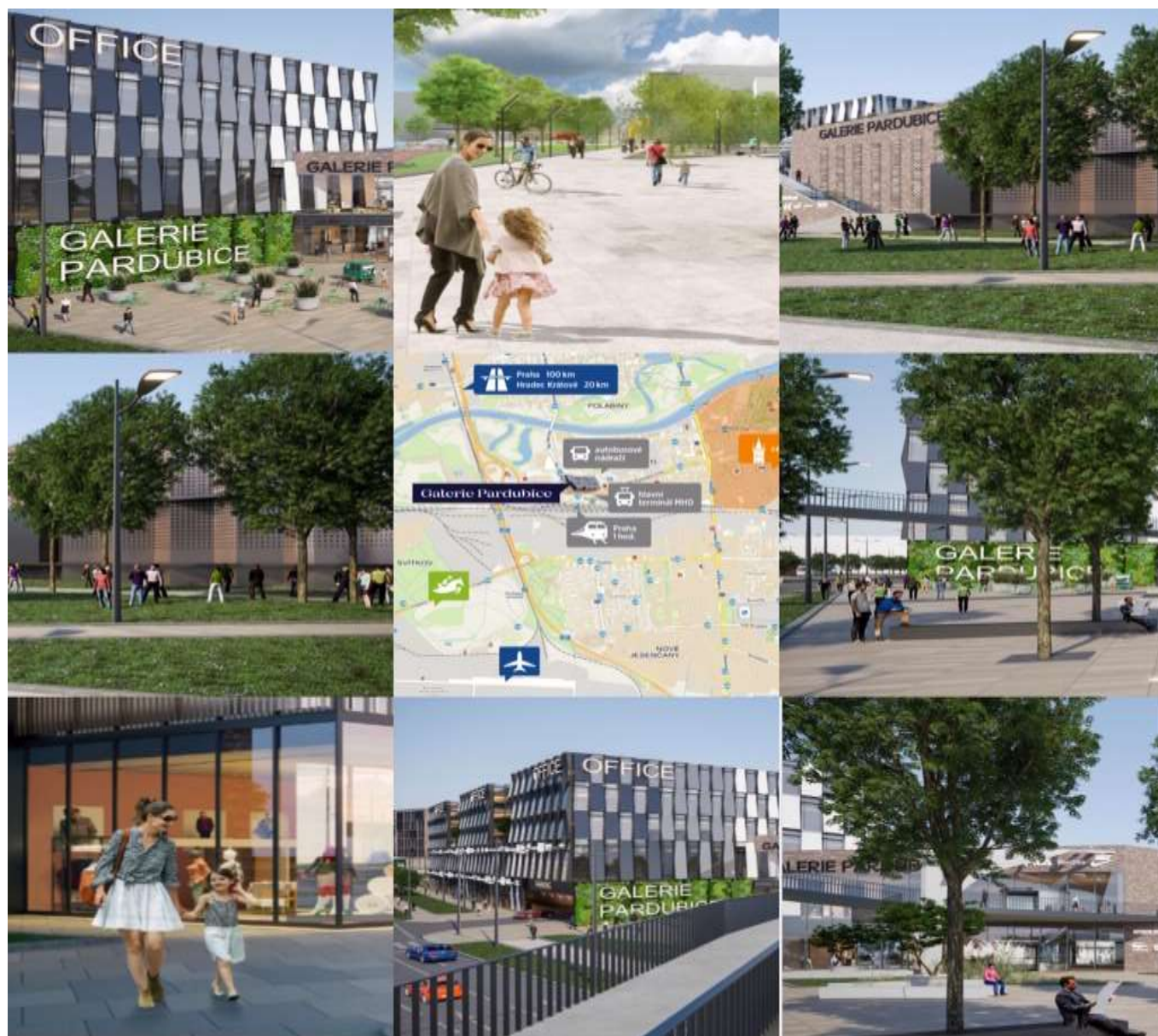


**2.3.5 Projekt PARDUBICE PŘEDNÁDRAŽÍ
OBCHODNĚ-SPOLEČENSKÉ CENTRUM, REZIDENČNÍ ČTVRŤ, ADMINISTRATIVNÍ
KOMPLEX v Pardubicích**

Společnost REDSTONE HOUSE s.r.o. je vlastníkem rozsáhlého atraktivního pozemku v centru města Pardubice.

Plánovaný projekt smíšeného městského bloku „Pardubice – přednádraží“ vyrostе v těsné blízkosti městského centra a vlakového nádraží města Pardubice. Projekt bude splňovat funkci obchodního, kancelářského a rezidenčního centra. Navržené objekty budou zasazeny do městského prostředí s navazujícími veřejnými prostory a zelení. V první etapě vyrostе moderní obchodně-společenské centrum a na pronajímatelné ploše cca 50 tis. m² nabídne moderní prostory obchodů, služeb, restaurací a kaváren, supermarket, multikino s 8 sály a další zábavu. Součástí centra bude také hotel, multifunkční sál pro tisíc osob a bude disponovat dostatečným počtem parkovacích míst, společným náměstím a množstvím zelených ploch, které budou volně přístupné veřejnosti. Zahájení výstavby první etapy je plánováno v roce 2022. V současné době byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí, jehož vydání předpokládáme ve třetím kvartále roku 2021. Je zpracována dokumentace pro stavební povolení. Společnost má zájem po vybudování multifunkčního centra pronajímat obchodní jednotky jednotlivým nájemcům.

Druhá etapa projektu představuje luxusní rezidenční čtvrť a moderní administrativní komplex o rozloze cca 24tis. m² pronajímatelné plochy. Koncept projektu smíšeného městského bloku je nyní strategicky zpracováván renomovanými architekty, tak aby projekt splňoval veškerá moderní a funkční řešení. Dokončení druhé etapy je plánováno na rok 2025.



2.3.6 Projekt KRÁLOVSKÁ LOUKA BOUZOV

Rezidenční bydlení Bouzov

Společnost KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o. je vlastníkem projektu s názvem Královská louka Bouzov, v rámci něhož bude realizován projekt rezidenčního bydlení skandinávského stylu, situovaného v malebné krajině, jež vévodí pohádkový hrad Bouzov.

Projekt je navržen, tak aby splňoval požadavky moderního bydlení. Kompletně zasítované pozemky jsou připraveny k budoucí výstavbě. V květnu 2021 byl zkolaudován vzorový dům a jsou provedeny a zkoulaudovány všechny inženýrské sítě, včetně dopravní infrastruktury lokality. Byl zahájen prodej pozemků určených k výstavbě rodinných a rekreačních domů.



2.3.7 Projekt POZEMKY CHOMOUTOV Stavební parcely

Společnost Rezidence Chomoutov s.r.o. je vlastníkem lukrativních pozemků v těsné blízkosti Olomouce určené k výstavbě rodinných domů.

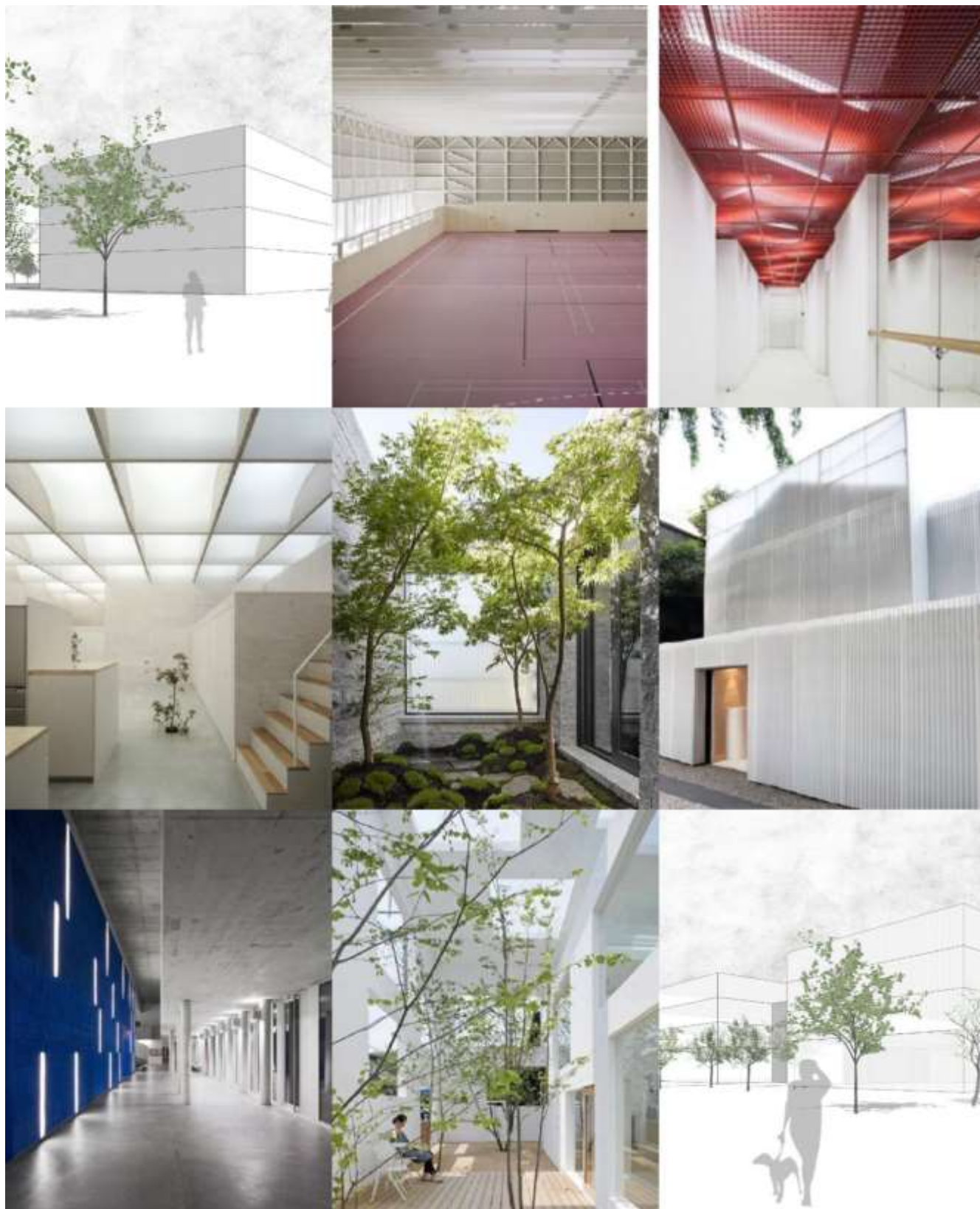
Projekt „Pozemky Chomoutov“ klientům nabízí bydlení v rodinných domech, v městské části, s výbornou dostupností do centra města Olomouce, veškerou občanskou vybaveností a přírodou na dosah. Součástí projektu je příjezdová cesta, kompletní infrastruktura, pouliční osvětlení, vjezdy k jednotlivým pozemkům, dětské hřiště a výsadba stromů. Ucelené území nabízí parcely rozmanitých velikostí, od 323 m² až po velkorysých 1 652 m². Komplexní zasíťování pozemků včetně plynové přípojky umožní vlastníkům nemovitostí svobodnou volbu systému energetického provozu domácnosti. Technická infrastruktura a komunikace v lokalitě byly dokončeny a zkolaudovány v červnu 2020. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je prodáno a zarezervováno 100% všech pozemků.



2.3.8 Projekt MĚSTSKÉ MULTIFUNKČNÍ CENTRUM

Společnost REDSTONE NOVEMBER s.r.o. má ve svém vlastnictví lukrativní pozemky v centru Olomouce, pro které byla vyhotovena a schválena urbanistická studie. Projekt je nyní ve fázi zpracování projektu pro demolici stávajících objektů.

Připravovaný projekt městského centra v samém centru Olomouce se nachází na pozemcích, které přiléhají k městskému parku. Jedná se o multifunkční projekt zahrnující sportovní, relaxační, komerční a ubytovací prostory s kapacitním podzemním parkovištěm. Vše bude zabaleno do moderního a nevšedního architektonického pláště. Projekt plánujeme realizovat do konce roku 2024.



2.3.9 Projekt Olomouc - Neředín

Společnost REDSTONE POWER s.r.o. je vlastníkem pozemku v Olomouci – Neředíně v blízkosti areálu Fakultní nemocnice v Olomouci, který byl zakoupen za účelem realizace komplexu budov, ve kterých budou poskytovány sociálně – zdravotnické služby. V roce 2021 byly provedeny demoliční práce a dokončena architektonická studie lokality. Realizační práce budou zahájeny v roce 2022 a vlastní provoz zařízení bude zahájen v roce 2023. Společnost má zájem tento projekt dlouhodobě pronajímat vybranému zdravotnickému zařízení.



V rámci Skupiny REDSTONE byly úspěšně prodány tyto projekty, které Skupina buď zrealizovala nebo zakoupila v různé fázi projektové realizace, zhodnotila a následně úspěšně prodala:

2.3.10 Projekt STARZONE ***Skladový a logistický areál v Pardubicích***

Společnost STARZONE s.r.o., IČ: 05866065 má ve svém vlastnictví logistický a obchodní areál STARZONE v Pardubicích, situovaný v Pardubicích.

Areál STARZONE byl vybudován v roce 2009 a nachází se na východním okraji města Pardubic, v městské části Černá za Bory. V rámci první etapy byly vybudovány dvě logistické haly, které rozlišujeme jako DC1 a DC2. Zastavěná plocha činí 25 344 m² a pronajimatelná plocha je 23 747 m². Součástí areálu jsou parkovací plochy pro návěsy, obslužné a požární komunikace, dvě vrátnice a strojovna samočinného hasicího zařízení s nádrží. Obě haly jsou dlouhodobě pronajaty společností JUSDA Europe s.r.o. (hala DC1) a Flex International s.r.o. (hala DC2). Areál je obsluhován autobusovou hromadnou dopravou. Mimo běžné opravy a revize není nutné do objektů investovat finanční prostředky. Tento projekt byl prodán v listopadu 2020 se zajímavým finančním zhodnocením.



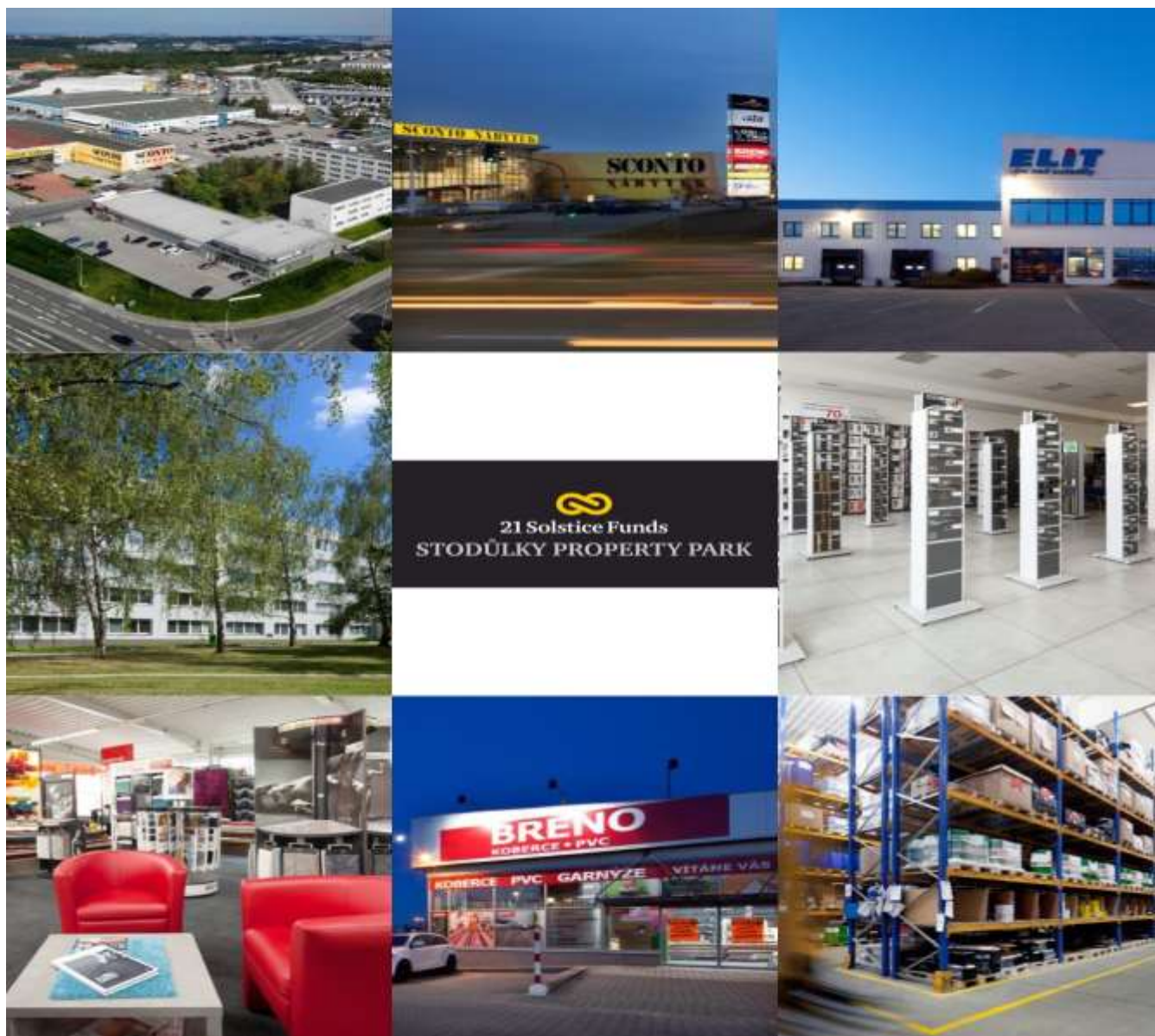
2.3.11 Projekt **BLACK PINE** *Skladový a logistický areál v Pardubicích*

Společnost Black Pine s.r.o., IČ: 05865816 vlastní logistickou halu o rozloze **8 153 m²** v Pardubicích na adrese Holandská 45, Drozdice, Pardubice, která je dlouhodobě pronajata společnosti NEDCON BOHEMIA, s.r.o. Součástí areálu jsou parkovací plochy pro osobní vozidla, požární komunikace a odstavná plocha pro kamiony. Celková plocha pozemku, včetně zastavené plochy a komunikací je 24 293 m². Pro provoz projektu není mimo běžné údržby, revizi a oprav třeba dalších investic. Tento projekt byl prodán v listopadu 2020 se zajímavým finančním zhodnocením.



2.3.12 Projekt *STODŮLKY PROPERTY PARK* *Skladový a obchodně-administrativní areál Praha 5*

Jedná se o první z úspěšných investičních projektů skupiny REDSTONE. Polyfunkční pražský areál Stodůlky Property Park s rozlohou téměř 130 tis. m² koupila skupina REDSTONE začátkem roku 2016. Areál se nachází v pražských Stodůlkách a nabízí skladové, administrativní a komerční nemovitosti. V areálu je nadále přes 40 stabilních nájemců, z nichž k největším patří Sconto nábytek s.r.o., Elit CZ spol.s.r.o., Chára Sport a.s., Koberce BRENO spol.s.r.o., COBRA spol.s.r.o., Ista Česká republika s.r.o., AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. a Konstruktiva Lokus a.s. Nájemci těží z výhodného napojení na Rozvadovskou spojku (směr Praha centrum), dálnici D5 (směr Plzeň) a MHD. Na jaře roku 2017 společnost REDSTONE obdržela zajímavou nabídku a projekt s nadstandardním zhodnocením prodala.



2.3.13 Projekt GALERIE LOUVRE

Moderní administrativní budova v Praze

Mateřská společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. odkoupila v roce 2017 100% podíl ve společnosti Turimo s.r.o., IČO 24690317 a získala tak od španělské investiční společnosti Azora Europa moderní administrativní budovu s názvem „LOUVRE“ (viz. obrázky níže) na Praze 5.

Moderní administrativní budova LOUVRE byla navržena architektonickou kanceláří Chapman Taylor a je situovaná v poklidné relaxační zóně při ulici Kutvirtova na Praze 5, 100 m od stanice metra Radlická v těsném sousedství sportovního areálu s tenisovými kurty a plaveckým bazénem.

V pěti podlažích nabízí LOUVRE cca 4.800 m² kancelářských prostor a 62 suterénových parkovacích míst. Administrativní budova je v současné době plně obsazena nájemci LUKOIL Accounting and Finance Europe s.r.o., Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Stadler Praha s.r.o., MVV Energie CZ a.s., TP-LINK Czech s.r.o. a MB Food s.r.o.

Skupina REDSTONE prodala v červenci 2019 svůj 100% obchodní podíl ve společnosti Turimo nemovitostnímu fondu Trigea. Kancelářskou budovou vlastnila skupina REDSTONE více jak dva roky, během kterých se jí podařilo prodloužit nájemní smlouvy, plnit přání a požadavky nájemců a zvýšit generovaný příjem z nájmu.



2.3.14 Projekt ČESTLICE

Obchodně-skladový areál v Praze

Obchodně skladový park s celkovou pronajímatelnou plochou nabízí téměř 15tis m². Byl vybudován v roce 2000 a od té doby nabízí řadu kvalitních prostor pro skladování, distribuci a přímou obchodní činnost. Nachází se na jihovýchodě Prahy u dálnice D1. Park se skládá ze čtyř budov a jeho celková výměra včetně všech pozemků je 37 733 m². Park je umístěn v rámci obchodní zóny hlavního města Prahy, Průhonice-Čestlice. Součástí pronajímatelných ploch jsou i moderní kancelářské prostory. Skupina REDSTONE se v roce 2019 na základě zajímavé nabídky rozhodla projekt prodat. Filozofií Skupiny REDSTONE je vyhledávat a realizovat atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem, čehož v tomto případě bylo plně dosaženo.



3. Popis Skupiny

3.1 Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

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

Vzhledem k velikosti portfolia, lze postavení Skupiny na trhu definovat jako cenového příjemce, neboť Skupina nemá tržní sílu ovlivňovat trh nájemních cen.

3.2 Organizační struktura Ručitele a Skupiny

Jediný akcionář Ručitele

Jediným akcionářem Ručitele je Richard Morávek, nar. 26. 3. 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc. Vztah ovládání Ručitele Richardem Morávkem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Ručitele.

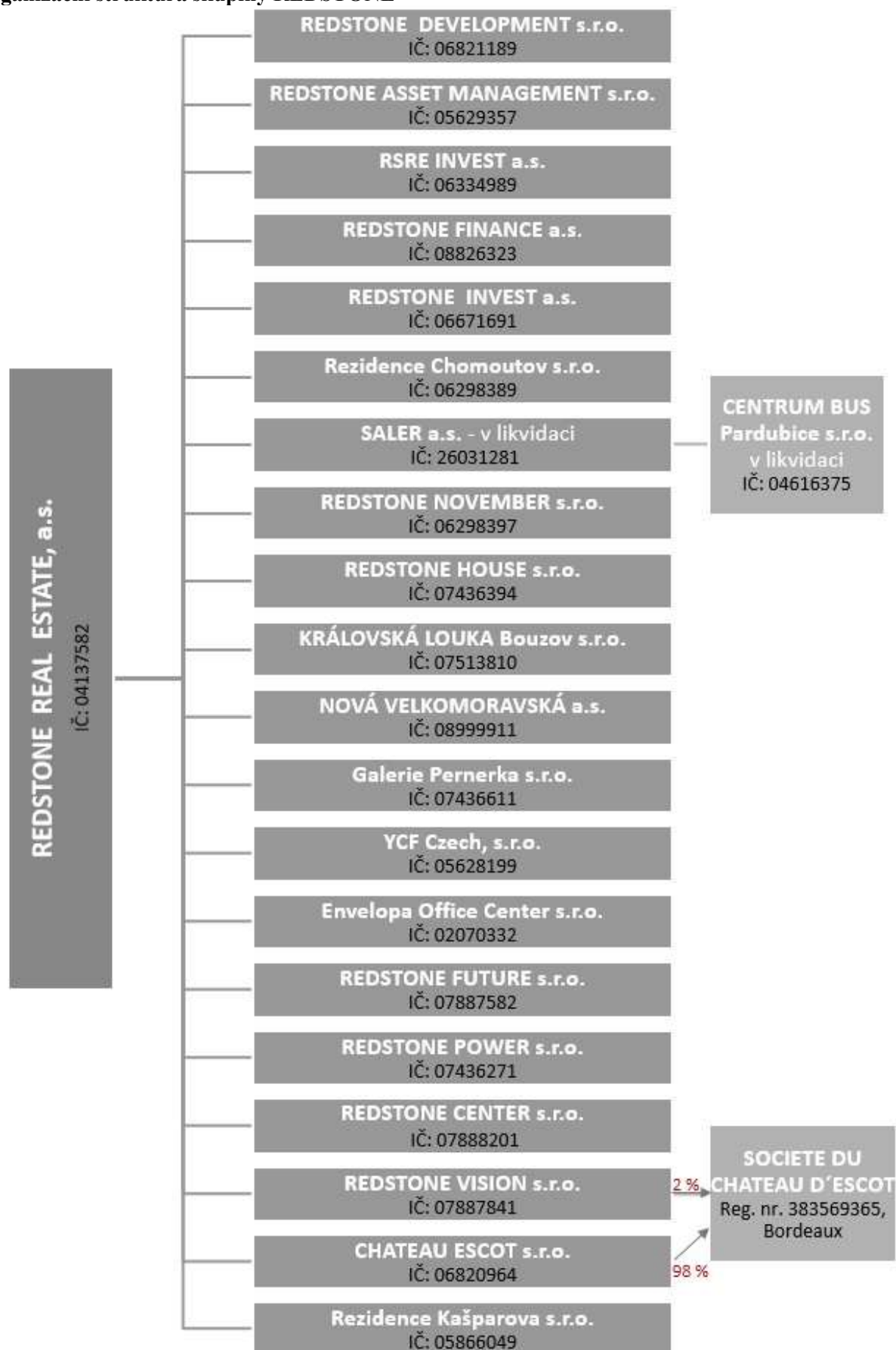
Charakter kontroly Ručitele ze strany jeho jediného akcionáře vyplývá z práv a povinností jediného akcionáře spojených s vlastnictvím 100 % podílu v Ručiteli, kdy jediný akcionář vykonává působnost nejvyššího orgánu Ručitele. Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Ručitel je jako Mateřská společnost členem Skupiny. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

3.3 Skupina

Ručitel je mateřská společnost zastřešující aktivity Skupiny REDSTONE, do které vyjma Ručitele jako mateřské společnosti spadají dceřiné společnosti, ve kterých má Ručitel přímý či nepřímý majetkový podíl (dále jen „**Skupina**” nebo také “**Skupina REDSTONE**”).

Ručitel má k datu vyhotovení Základního prospektu přímou majetkovou účast v Dceřiných společnostech, jejichž seznam je uveden níže a které jsou zahrnuty na následujícím diagramu. Všechny Dceřiné společnosti mají sídlo v České republice. Ručitel vlastní 100% podíl na základním kapitálu všech Dceřiných společností a tedy i 100% podíl na hlasovacích právech příslušných společností.

Organizační struktura skupiny REDSTONE



3.4 Závislost na Skupině

Ručitel je závislý na Richardu Morávkovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, když vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele a zároveň disponuje 100% podílem na hlasovacích právech Ručitele. Ručitel je společností holdingového typu. Ručitel je závislý na Dceřiných 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.

4. Informace o trendech

4.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele a ani ve vyhlídkách Skupiny.

V souvislosti s virovým onemocněním COVID-19 a jeho šířením po území celé České republiky vedení celé Skupiny realizovalo nezbytná opatření, aby minimalizovalo rizika a dopady na svoji činnost. Management je stále v procesu kontinuálního vyhodnocování a odhalování kvantitativních a kvalitativních dopadů na finanční pozici a budoucí výsledky mateřské společnosti a jejich dceřiných společností, bude nadále pečlivě sledovat aktuální vývoj a bude operativně reagovat, aby ochránila zdraví svých zaměstnanců a minimalizovala dopad na hospodaření celé skupiny. Důsledky pandemie COVID-19 dosud neměly na Ručitele podstatný negativní dopad. Pozice Emitenta k datu tohoto Základního prospektu ke zbytku ekonomiky je relativně stabilní. Ručitel podniká v oblasti nemovitostí, jejichž hodnota byla pandemií COVID zvýšena, nicméně v budoucnu očekáváme, že nárůst cen stavebních prací a stavebního materiálu podstatně zvýší celkové náklady na development a tím i konečnou cenu, za kterou budou nemovitosti prodávány nebo pronajímány.

4.2 Informace o známých trendech

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

4.2.1 *Makroekonomické vlivy*³

Pokračující pandemie COVID zásadním způsobem ovlivnila makroekonomické výsledky roku 2020.

Hrubý domácí produkt (HDP) české ekonomiky se v roce 2020 v reálných hodnotách propadl o 5,6 %, což představovalo největší pokles existence samostatné ČR. K loňskému propadu přispěly všechny složky HDP, nejvíce domácí spotřeba a investice. Nová vlna COVID také přiměla nejen vládu ČR, ale i EU aplikovat podpůrná opatření.

Hrubá přidaná hodnota (GVA) se v loňském roce snížila o 5,5 % a propad zasáhl většinu odvětví (s výjimkou zemědělství a lesnictví, informací a komunikace a také segmentu veřejné správy, vzdělávání, zdravotnictví a sociální práce). Odvětví obchodu, dopravy, ubytování a stravovacích služeb (–11,8 %) jakož i odborné, vědecké, technické a administrativní činnosti (–9,3 %) zaznamenaly hluboké propady. Klesla i exportně orientovaná výroba (–6,9 %). Ostatní aktivity (zejména osobní služby, jako je kadeřnictví atd., roční pokles GVA o 20,9 %) a obchod, doprava, ubytování a stravovací služby (–14,7 %) byly opět nejvíce postiženy vzhledem k nové vlně opatření. Naproti tomu ve výrobě se jejich roční pokles zmírnil na 1,1 %.

Rozsáhlá vládní omezení hospodaření během pandemie COVID negativně ovlivnila zahraniční obchod. Celkový vývoz zboží a služeb se loni v reálných hodnotách snížil o 6,0 % a dovoz o 6,1 %. Saldo dosáhlo přebytku 390,5 mld. Kč, což bylo o 42,3 mld.

³ <https://www.czso.cz/csu/czso/the-czech-economy-development-year-2020>

Celkový růst cenové hladiny podle HDP dosáhl v loňském roce 4,1 %, což je nejvíce od roku 2001. Výrazně rostly jak ceny spotřeby, tak investičního majetku. Index spotřebitelských cen se loni zvýšil o 3,2 %, a to zejména v důsledku zvýšených cen potravin a nealkoholických nápojů, alkoholických nápojů a tabáku a bydlení a energií. Růst spotřebitelských cen ve 4. čtvrtletí výrazně zpomalil na 2,6 %, zejména kvůli pomalejší dynamice cen potravin.

V první polovině roku byly sníženy sazby relevantní pro měnovou politiku, což ovlivnilo i další úrokové sazby, zejména úrokové sazby vkladů. Snížená spotřeba utlumila dynamiku spotřebitelských úvěrů pro domácnosti, objem hypoték zůstal relativně nedotčen.

Obecná míra nezaměstnanosti, která se po celé období 2020 stále nacházela v těsné blízkosti svého historického minima, po většinu minulého roku rostla jen pomalu. U mužů činil v prosinci 2020 2,8%, u žen 3,8%.

Státní rozpočet dosáhl v loňském roce schodku ve výši 367,4 mld. Kč. Schodek se mezi státy prohloubil o téměř 340 miliard. Protipandemická opatření stála za rozhodující částí rozpočtového schodku. Na jedné straně byly hlavní silou růstu celkových rozpočtových nákladů (+18,8 %), současně však vedly k poklesu celkových příjmů (-3,1 %). Na straně příjmů došlo ke značným dopadům příjmů jak ze strany daňových příjmů, tak z výběru sociálního pojištění. Rozšířily se i současné výdaje, včetně kompenzačních opatření pro podniky, obce i domácnosti.

4.2.2 Trendy v oblasti trhů nemovitostních segmentů

Kancelářské nemovitosti

Praha

Pandemie COVID-19 měla kromě ubytovacího a maloobchodního segmentu největší negativní vliv právě na kancelářský trh, zejména v nejvíce rozvinutém regionu – Praze. Hlavním důvodem je přetrvávající ochota a někdy i podpora zaměstnavatelů umožnit nebo podpořit možnost pracovat z domova (home office). V důsledku tohoto trendu vznikl rozsáhlý sekundární trh s podnájemnými s takto uvolněnými kancelářskými prostory, které se nabízejí za nižší cenu, než byla cena tržní. Firmy se tímto způsobem snaží minimalizovat ztráty způsobené povinností platit nájemné za prostory, které nevyužívají. Zároveň firmy přehodnocují svoje požadavky na kancelářské prostory a čekají, jak se bude situace a nálada na trhu dále vyvíjet. Toto vše má za výsledek nižší poptávku po nových administrativních prostorech a ochotě firem dělat dlouhodobá rozhodnutí. V roce 2020 se z důvodů pandemie Covid-19 snížil objem transakcí nových nájemních smluv o 35% s porovnáním s rokem 2019.

V roce 2021 se očekává mírné zlepšení situace a zvýšení poptávky po kvalitních administrativních prostorách, podpořené snahou zaměstnavatelů nabídnout zaměstnancům kvalitní a větší pracovní prostor a snížit tak atraktivitu home office, který není pro některé obory nejefektivnějším způsobem práce.

Míra neobsazenosti se momentálně pohybuje kolem 7% a očekává se, že bude mít mírnou tendenci se zvyšovat a o to i z důvodů, že v roce 2021 se plánuje uvést na trh přes 98 000 m² nových kancelářských prostor v dokončovaných projektech.

Úroveň nájemného má tendenci setrvávat na svých pozicích, kdy se nejvyšší požadované nájemné za prvotřídní prostory v centru města pohybuje stále okolo 22,50 EUR/m²/měsíc. (zdroj: CBRE Real Estate Market Outlook 2021)

Olomouc

Celková plocha kancelářských ploch v Olomouci (standard A + B) se nemění a zůstává na cca. 55 000 m². Dokončením projektu Envelopa Office Center Skupiny REDSTONE ve 4Q 2021 se celková nabídka zvýší na cca. 70 000 m². V současné době v Olomouci trh s kvalitními kancelářskými prostory prakticky neexistuje a Envelopa Office Center je tak prvním projektem svého druhu, který nabízí kancelářské prostory nejvyššího standardu, které mají srovnání s nejlepšími projekty v Praze a CEE regionu obecně. (zdroj: CW Czech Regional Office Markets 2019)

Obecně jsou kancelářské prostory standardu B v Olomouci rozmístěny ve starších budovách v centru, kde se jedná o rekonstruované zpravidla historické objekty, které nabízejí omezené velikosti ploch k pronájmu.

Největším komplexem relativně nových kanceláří je projekt AB Centrum na tř. Kosmonautů, který nabízí

celkově 9 800 m² kanceláří a 80 venkovních parkovacích míst. Dále pak projekt RCO u hlavního vlakového nádraží, která nabízí ve dvou budovách celkem cca. 22 000 m². Celkově RCO nabízí 554 parkovacích míst, kam je počítáno i podzemní parkoviště před nádražím.

Kancelářské prostory standardu A jsou v Olomouci prakticky jen v jedné budově s názvem CPI, která je situována vedle Clarion hotelu u hlavního vlakového nádraží. Celkově se jedná o kancelářskou plochu o velikosti 6 700 m², která je dlouhodobě plně obsazena nájemcem Reiffensbank. Celý komplex projektu (office+hotel+kongres) nabízí celkem 131 parkovacích míst (76 podzemních a 55 venkovních).

Další moderní kanceláře nabízí i projekt BEA centrum na tř. Kosmonautů, který je ale z většiny obsazen sám sebou (subjekty spojenými s vlastníky budovy) – Moravskou vysokou školou a Tesco SW a na trhu nabízí jen omezené množství prostor do celkových 2 000 m², ale uceleně max 380 m².

Covid-19

Pandemie Covid-19 se na kancelářském trhu v Olomouci projevila jen krátkodobě, a to v době tzv. lockdownu, kdy byli mnozí zaměstnanci posíláni pracovat mimo kancelář. Situace se však vrací do původního „předcovidového“ stavu a naopak je vidět snaha zaměstnavatelů o získání kvalitnějších a velkorysejších prostor nabízející kvalitnější pracovní prostředí.

4.2.3 Průmyslové nemovitosti / Logistika

Rok 2020 byl pro průmyslové a především logistické nemovitosti rokem růstu, kdy bylo na trh dodáno cca. 670 000 m² nových ploch v průmyslových nemovitostech, což reprezentuje nárůst přes 10% oproti roku 2019. 4Q 2020 byl z pohledu objemu uzavřených nájemních smluv nejsilnějším čtvrtletím od 4Q 2014.

Celkový objem transakcí v roce 2020 byl na úrovni rekordních let 2018-2019.

Celková neobsazenost na trhu se pohybuje na úrovni 4,2% a v některých lokalitách (okolí Prahy) je již dnes pod 1%. V roce 2021 lze očekávat nadále silnou poptávku po průmyslových prostorech. Vzhledem k nízké úrovni neobsazenosti a limitujícího množství území, kde je možné průmyslové nemovitosti stavět je předpoklad dalšího snižování neobsazenosti prostor a tlaku na růst nájmu. (zdroj: CBRE Real Estate Market Outlook 2021)

Covid-19

Stejně tak, jako zbylé segmenty nemovitostního trhu zasáhla pandemie logistiku zejména z pohledu přibrzdění investičních obchodů.

Logistika naopak může z pandemie těžit, protože nárůst e-commerce a online prodeje vyžadují větší potřebu logistických prostor. Větší potřeba prostor se očekává i z důvodu navýšení kapacit dodavatelských řetězců a nezbytných zásob kritických komodit. Také se očekává, že automotive průmysl bude zvyšovat svoji poptávku po nových prostorech.

4.2.4 Nákupní centra (Retail)

Covid-19

V důsledku pandemie šíření viru Covid-19 a přijatých opatření jako zejména uzavření obchodů a zákazu služeb se maloobchodní sektor stal jedním z nejpostiženějších oblastí. Celkový lockdown pro většinu nedůležitého zboží trval dohromady přes 100 dnů a pro stravovací služby více než 130 dnů.

Návštěvnost v obchodních centrech klesla v některých centrech o více než 25% s porovnáním s rokem 2019.

Přesto obchody s důležitým zbožím, které nebyly během lockdownu uzavřeny měly stejné nebo vyšší tržby v porovnání s předchozím nepandemickým rokem.

Přes uzavření velké části obchodů a služeb zaznamenal celkový obrat v maloobchodním segmentu v roce 2020 nárůst oproti roku 2019 o 0,4%. Kupní síla v roce 2020 zůstala silná, jen se změnily prodejní kanály, kdy hlavní podíl na tomto trendu měl E-commerce byznys s nárůstem v roce 2020 o více než 26%.

Vládní podpora pro provozy postižené lockdownem byla realizována několika programy.

Nákupní košík byl jeden z mála indikátorů, které přes složitou situaci zaznamenal v roce 2020 nárůst o 5,7%,

což bylo mimo jiné způsobeno tím, že celkový pokles tržeb byl nižší než pokles návštěvnosti. (zdroj: CBRE Shopping Centre Index 2020/2021)

V roce 2021 se počítá s pomalým návratem do stavu před pandemií, a to i díky nově přichozím značkám na maloobchodní trh.

4.2.5 Rezidenční bydlení

Od roku 2013 pozorujeme v České republice setrvalý nárůst cen rezidenčního bydlení. Nejmarkantněji je tento nárůst vidět v Praze, kde průměrné ceny nemovitostí na mnohých místech překonali hranici 100 000 Kč za m² bytu.⁴

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

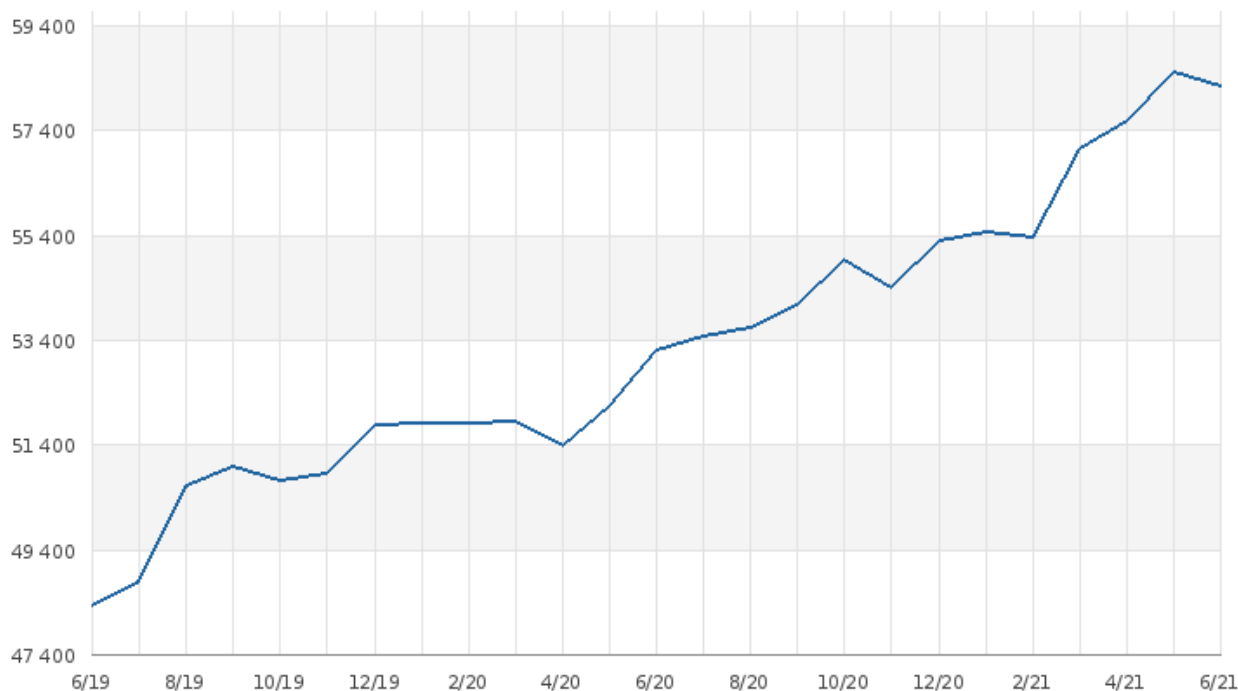
Olomouc

Přestože v krajském městě Olomouc stále přibývá projektů a dokončených bytů, průměrná cena za metr čtvereční stále roste. A to jak v novostavbách, tak ve starší zástavbě.

V Olomouci byly dokončeny či zahájeny developerské projekty v několika lokalitách – např. ve Wolkerově ulici, u Globusu či na Nových Sadech. Další byty vznikají v lokalitě Na Šibeníku, Lazcích a několik etap na místě bývalých Sochorových kasáren.

Poptávka byla podporována dlouhodobým nedostatkem rezidenčního bydlení v Olomouci, zrušením daně z nabytí a nízkými sazbami hypotečních úvěrů.

Průměrná cena za 1m² bytu – Olomouc (zdroj: Realitymix.cz)



Podobná situace je na trhu s pozemky pro rodinné domy, kde je růst cen udržován především nedostatkem vhodných lokalit a stálým převísem poptávky nad nabídkou.

Přes očekávané změny v sazbách hypotečních úvěrů a jejich dosažitelnosti se očekává, že poptávka po bydlení bude stále vysoká, což povede k udržení dnešní cenové hladiny a později i dalším mírnému růstu cen.

⁴ <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/>

Covid-19

Poptávka po pořízení bytů zůstává silná. Nabídka nových projektů zůstává z důvodu zejména dlouhých stavebních řízení stále nedostatečná. Velkou změnu, zejména v Praze a jejích centrálních částí představuje však zaplavení trhu byty do té doby využívané pro ubytování turistů, zejména přes služby jako Airbnb. Tento převis nabídky nájemních bytů snížil ceny pronájmů až o třetinu.⁵

5. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.

6. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

6.1 Členové představenstva Ručitele

Ručitel má dva členy představenstva. Členové představenstva jsou statutárním orgánem Ručitele a jednají za společnost společně. Členům představenstva náleží obchodní vedení Ručitele.

Představenstvo volí valná hromada, resp. jediný akcionář Ručitele, kterým je pan Richard Morávek. Předsedou představenstva je jediný akcionář Ručitele pan Richard Morávek a členem představenstva je Ing. Pavel Nádvorník.

Předseda představenstva: Richard Morávek

Den vzniku členství: 3. 6. 2015

Datum narození: 26. března 1970

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

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

Praxe: Od roku 1993 podnikatelská činnost a vedení společností podnikajících zejména v oblasti obchodní, developmentu, investiční činnosti, správy nemovitostí. Richard Morávek má mnoholeté zkušenosti s realizací komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrozličnějšího rozsahu. V rámci developerské činnosti si zakládá zejména na neotřelé architektuře, což lze vedle komerční úspěšnosti realizovaných staveb označit za hlavní devizu všech jeho projektů. Špičkovou architektonickou kvalitu dokládá i řada ocenění ze strany odborné veřejnosti. Vedle komerčních projektů realizovaných v rámci Skupiny REDSTONE stojí za zmínku i zrealizované developerské projekty Richarda Morávka mimo Skupinu, jakož i ty, které již byly v rámci Skupiny REDSTONE zrealizovány a prodány:

Projekty Richarda Morávka mimo Skupinu REDSTONE:

- největší nákupní a zábavní komplex v Olomouci „**Galerie Šantovka**“, jejíž provoz byl zahájen v roce 2013. Přípravy tohoto projektu trvaly více než sedm let. Galerie Šantovka byla postavena na základě architektonické studie Roberta Bishopa architekta londýnského ateliéru BENOY, jehož budovy stojí po celém světě a mezi komerčně nejznámější patří např. Ferrari World v Abu Dhabi. Stavba Galerie Šantovka byla oceněna časopisem Construction & Investment Journal v roce 2013 titulem „Best Shopping Centre Development“; v soutěži „Nejlepší z realit“ získala v roce 2013 druhé místo; v celostátní a největší soutěži v oboru architektury a stavitelství, která každoročně mapuje úspěchy českých podnikatelů, získala v roce 2014 ocenění „Stavba roku“ a od hejtmana Olomouckého kraje získala Galerie Šantovka v roce 2014 ocenění „Stavba roku Olomouckého kraje“.
- „**Šantovka Tower**“ – V rámci nově budované části města v areálu Šantovka, bude realizována výšková budova s názvem Šantovka Tower. Tato moderní administrativně residenční budova, za jejímž návrhem stojí architektonická kancelář Benoy již disponuje pravomocným územním rozhodnutím.

⁵ <https://www.novinky.cz/koronavirus/clanek/prazdne-byty-srazi-cenu-najemneho-nekdy-i-o-vic-nez-10-tisic-40319200>

Pan Richard Morávek působí ve statutárních orgánech níže uvedených společností, které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČ	Funkce	Majetková účast
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	05629357	jednatel	-
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	předseda představenstva	100%
RSRE INVEST a.s.	6334989	předseda představenstva	-
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	jednatel	-
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	06821189	jednatel	-
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	jednatel	-
YCF CZECH s.r.o.	05628199	jednatel	-
Envelope Office Center s.r.o.	02070332	jednatel	-
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	jednatel	-
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	07436611	jednatel	-
REDSTONE POWER s.r.o.	07436271	jednatel	-
CHATEAU ESCOT s.r.o.	06820964	jednatel	-
REDSTONE FUTURE s.r.o.	07887582	jednatel	-
REDSTONE VISION s.r.o.	07887841	jednatel	-
REDSTONE CENTER s.r.o.	07888201	jednatel	-
REDSTONE FINANCE a.s.	08826323	předseda představenstva	-
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	08999911	předseda představenstva	-

Člen představenstva:

Den vzniku členství:

Datum narození:

Bydliště:

Pracovní adresa:

Ing. Pavel Nádvorník

25. 6. 2020

27. 1. 1975

Za Mlýnem 640/5, Olomouc 779 00

tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Vzdělání:

1989 - 1993

Střední průmyslová škola stavební v Lipníku n./B., obor pozemní stavitelství

1993 - 1998

VUT v Brně, Fakulta stavební – Ústav pozemního stavitelství - obor navrhování pozemních staveb

2004

autorizovaný inženýr – obor pozemní stavitelství

Pracovní zkušenosti:

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

Ing. Pavel Nádvorník působí ve statutárních orgánech níže uvedených společností, které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČ	Funkce	Majetková účast
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	05629357	jednatel	-
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	člen představenstva	-
RSRE INVEST a.s.	6334989	člen představenstva	-
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	jednatel	-
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	06821189	jednatel	-
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	jednatel	-
YCF CZECH s.r.o.	05628199	jednatel	-
Envelope Office Center s.r.o.	02070332	jednatel	-
KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	jednatel	-
REDSTONE EVOLUTION s.r.o.	07436611	jednatel	-
REDSTONE POWER s.r.o.	07436271	jednatel	-
CHATEAU ESCOT s.r.o.	06820964	jednatel	-
REDSTONE FUTURE s.r.o.	07887582	jednatel	-
REDSTONE VISION s.r.o.	07887841	jednatel	-
REDSTONE CENTER s.r.o.	07888201	jednatel	-
REDSTONE FINANCE a.s.	08826323	člen představenstva	-
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	08999911	člen představenstva	-

6.2 Dozorčí a kontrolní orgány Ručitele

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Ručitele a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Ručitele uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 10 let.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem dozorčí rady paní Helena Morávková.

Člen dozorčí rady	Helena Morávková
Den vzniku členství:	23. 2. 2017
Datum narození:	23. února 1971
Bydliště:	Svolinského 185/24, Lošov, 779 00 Olomouc
Pracovní adresa:	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Helena Morávková nepůsobí v žádném orgánu obchodní společnost, která je pro Emitenta nebo Ručitele významná, vyjma Ručitele a společnosti NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., ve kterých zastává Helena Morávková funkci člena dozorčí rady. Helena Morávková nemá majetkovou účast v obchodní společnosti, která je pro Emitenta nebo Ručitele významná.

Střet zájmů na úrovních řídicích a dozorčích orgánů

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena představenstva a člena dozorčí rady ve vztahu k Ručiteli a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

7. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele

Ručitel připravil konsolidovanou účetní závěrku prezentující finanční údaje k 31. prosinci 2019 (dále jen „**Ručitelovy finanční údaje za rok 2019**“) a k 31. prosinci 2020 (dále jen „**Ručitelovy finanční údaje za rok 2020**“), (dále jen vše dohromady „**Ručitelovy finanční údaje**“). Údaje k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2020 vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele. Konsolidované finanční údaje Ručitele byly vypracovány dobrovolně pro účely Základního prospektu. Ručitel bude uveřejňovat konsolidované finanční údaje do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Ručitelovy finanční údaje byly vypracovány v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS a jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, Odkaz na Ručitelovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Ručitelovy finanční údaje za rok 2019 a Ručitelovy finanční údaje za rok 2020 byly ověřeny společností Deloitte Audit s.r.o., IČ: 49620592, se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 079 (dále jen „**Auditor Ručitele**“).

Na základě ověření Ručitelových finančních údajů za rok 2019 a Ručitelových finančních údajů za rok 2020 Auditor Ručitele vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Ručitel prohlašuje, že Auditor Ručitele ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Ručiteli. V souvislosti s tímto prohlášením Ručitel zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Ručitelem ze strany Auditora Ručitele, možnou předchozí účast Auditora Ručitele ve statutárních orgánech Ručitele či možné propojení Auditora Ručitele s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora Ručitele o audit Ručitelových finančních údajů za rok 2019 a Ručitelových finančních údajů za rok 2020 a vypracované zprávy Auditora Ručitele byly do Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Ručitele.

8. Soudní a rozhodčí řízení

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost není a ani v předešlých 12 měsících před datem vyhotovení Základního prospektu nebyla účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční pozici nebo ziskovost Skupiny REDSTONE.

9. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje za rok 2020 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele či Skupiny ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele či Skupiny, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

10. Významné smlouvy

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost nemají uzavřené žádné významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Skupiny REDSTONE, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároků, které by byly podstatné pro schopnost Emitenta plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručitel ani žádná Dceřiná společnost neuzavřely smlouvy obsahující nestandardní ustanovení, nebo smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny REDSTONE nebo její finanční výsledky.

11. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 let, po kterou musí být Základní prospekt spolu s veškerými informacemi zahrnutými odkazem, uveřejněn, budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Ručitele), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc:

- zakladatelská listina a stanovy Ručitele;
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2019;
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2020;
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.rsre.cz/invest v sekci Pro investory.

Historické údaje Dceřiných společností za každý ze dvou finančních let předcházejících uveřejnění tohoto Základního prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta nebo Ručitele.

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

VIII. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Ručitelské prohlášení Ručitele vůči Emitentovi

VZHLEDEM K TOMU,
ŽE:

- (A) **REDSTONE INVEST a.s.**, se sídlem 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**“) hodlá na českém kapitálovém trhu založit dluhopisový program (dále jen „**Program**“) umožňující vydání a veřejnou nabídku seniorních dluhopisů zajištěných ručením (dále jen „**Dluhopisy**“);
- (B) Dle společných emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Společné emisní podmínky**“) mají být Dluhopisy zajištěny ručitelským prohlášením společností **REDSTONE REAL ESTATE a.s.**, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698 („**Ručitel**“); a
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením („**Ručitelské prohlášení**“);

Ručitel činí následující:

1. Ručitelské prohlášení

- 1.1 Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to na základě písemné žádosti věřitele Zajištěného dluhu doručené Ručiteli (nebo Ručiteli prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován) (jak je tento pojem definován ve Společných emisních podmínkách)).

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se **Zajištěnými dluhy** rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

- (a) dluh ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným vlastníkem Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;
- (b) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému vlastníku Dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;
- (c) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, vznikající do 31. prosince 2030. Koupě Dluhopisů vlastníkem Dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

- 1.2 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný třetí pracovní den následující po obdržení výzvy od příslušného vlastníka Dluhopisů.
- 1.3 Vlastník Dluhopisů je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto Ručitelského prohlášení ve vztahu k jakémukoliv Zajištěnému dluhu pouze, nesplatil-li Emitent příslušný Zajištěný dluh ani po předchozí písemné výzvě Emitentovi obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce nejméně 30 (slovy: třiceti) dnů.
- 1.4 Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 1.1.

2. Podmínky Ručitelského prohlášení

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 2.2 Dluhy Ručitele, vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3. Emisní podmínky

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen se Společnými emisními podmínkami.

4. Platby

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem vlastníkům Dluhopisů Emitentem nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován). Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

5. Prohlášení vůči vlastníkům Dluhopisů

- 5.1 Ručitel prohlašuje, že toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení.
- 5.2 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.
- 5.3 Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů.
- 5.4 Ručitel prohlašuje, že je akciovou společností existující v souladu s právem České republiky.
- 5.5 Ručitel prohlašuje, že má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy.

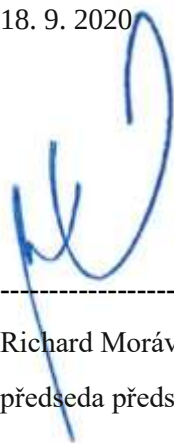
6. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.

- 6.2 Vznikne-li i jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen českými soudy.

REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Datum: 18. 9. 2020



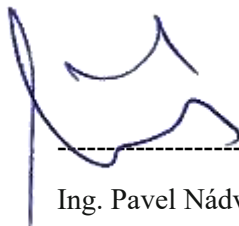
Podpis:

Jméno:

Richard Morávek

Funkce:

předseda představenstva



Podpis:

Jméno:

Ing. Pavel Nádvorník

Funkce:

člen představenstva

IX. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

*Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem, dále jen "úrok") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Za tuto srážku daně u zdroje přebírá odpovědnost Emitent. Sazba této srážkové daně činí 15 %. Jsou-li vlastníky dluhopisu poplatníci, kteří nejsou daňovými rezidenty, 1. jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo 2. třetího státu nebo jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná, uplatní se srážková daň ve výši 35%. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %.

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Jsou-li vlastníky dluhopisu poplatníci, kteří nejsou daňovými rezidenty, 1. jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo 2. třetího státu nebo jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná, uplatní se srážková daň ve výši 35%. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 %. Přesahuje-li základ daně podnikající fyzické osoby, která nabyla dluhopis v rámci podnikání, 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn., fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 korun.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplňku dluhopisového programu, Krajský soud v Ostravě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem (opatřený apostilou, pokud je to vyžadováno příslušnými mezinárodními smlouvami); a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „**ZMPS**“) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků

vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí,

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznámá to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlídně jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti ČR vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2 000 000 000,- Kč. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice.

Emitent nebo jiný pověřený Manažer může Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušných Konečných podmínkách uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínek v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky Dluhopisů jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB oznámeny a následně uveřejněny příslušné Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, příslušných Konečných podmínek nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, příslušné Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným uveřejněním Konečných podmínek, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud ČNB oznámeny a uveřejněny příslušné Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení

Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent (včetně distribuce tohoto Základního prospektu, včetně jeho případných dodatků a/nebo Konečných podmínek vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatků, resp. řádným oznámením příslušných Konečných podmínek a jejich uveřejněním, je činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 písm. c) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis vydávaný v rámci tohoto Dluhopisového programu, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální nabyvatele informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že pokud není v Konečných podmínkách, vztahujících se k jednotlivým Emisím vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách, vztahujících se k jednotlivým Emisím vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění. Dle dostupných informací bylo toto nařízení vzhledem k odchodu Velké Británie z Evropské unie (tzv. Brexitu) doplněno následujícími předpisy: Nařízením o úředním zařazení cenných papírů / The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019; Nařízením o prospektu / The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019 a Nařízením o finančních službách / The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020.

XII. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, popř. jakékoliv jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené v souhlasu, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.

Všichni finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz v sekci "Pro investory".

XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Interní schválení

Dluhopisový program byl schválen představenstvem Emitenta dne 18.9.2020.

2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

3. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu dne [●] 2020, č.j. 2020/[●]/CNB/[●] ke sp. zn. 2020/[●]/CNB/[●], které nabylo právní moci dne [●] 2020. Tento Základní prospekt má platnost do [●] včetně. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Základního prospektu.

4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 6.9.2021.

5. Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Základním prospektu či inkorporované do tohoto Základního prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

ADRESY

EMITENT

REDSTONE INVEST, a.s.

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

AUDITOR EMITENTA

Deloitte Audit s.r.o.

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