

**REDSTONE INVEST a.s.****Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2018 v  
maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 2 000 000 000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci nabídkového programu v souladu s § 36a odst. 1, písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“). 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 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, IČO: 04137582, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698 (dále jen „**Ručitel**“).

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).

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 pověří (dále jen „**Manažer**“ či společně „**Manažeri**“).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Emisní dodatek**“) představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 ZPKT (dále jen „**Konečné podmínky**“), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), tj. konkrétní podmínky 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 z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem budou tvořit prospekt příslušné Emise.

Dojde-li po schválení Základního prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent Základní prospekt aktualizovat formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**“) 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 nejvýše 12 měsíců od jeho uveřejnění.

Bude-li v Emisním dodatku 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 Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku 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 byl vyhotoven dne 24. 9. 2018 a byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 27. 9. 2018, č.j. 2018/113277/CNB/570 ke sp. zn. 2018/00065/CNB/572, které nabylo právní moci dne 28. 9. 2018. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený základní prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

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 Emisního dodatku příslušné Emise obsahujícího Konečné podmínky.

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt nabídkového programu ve smyslu článku 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES (dále jen „**Směrnice o prospektu**“), článku 26 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) a § 36a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

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 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. 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 příslušném Emisním dodatku. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z Manažerů, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušném Emisním dodatku, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Emisních dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažery. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Emisních dodatků.

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. 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.

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 či Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta a/nebo Ručitele týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent a/nebo Ručitel 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 a Ručitele 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 PROSPEKTU

<b>I.</b>	<b>SHRNUTÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....</b>	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>26</b>
	A) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	26
	B) Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině .....	27
	C) Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru .....	34
<b>III.</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....</b>	<b>37</b>
<b>IV.</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>39</b>
	1. Obecná charakteristika Dluhopisů .....	40
	2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz .....	41
	3. Status Dluhopisů; Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů .....	42
	4. Povinnosti Emitenta a Ručitele .....	43
	5. Výnos .....	45
	6. Splacení Dluhopisů.....	46
	7. Platební podmínky .....	47
	8. Zdanění .....	50
	9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností.....	50
	10. Promlčení .....	53
	11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kodační agent .....	53
	12. Schůze a změny Emisních podmínek .....	55
	13. Oznámení .....	58
	14. Rozhodné právo, jazyk.....	58
	15. Definice.....	59
<b>V.</b>	<b>VZOR EMISNÍHO DODATKU – KONEČNÝCH PODMÍNEK .....</b>	<b>61</b>
	ČÁST A – PODMÍNKY EMISE .....	64
	ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ .....	67
<b>VI.</b>	<b>RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....</b>	<b>71</b>
	1. Ručitelské prohlášení .....	71
	2. Podmínky Ručitelského prohlášení.....	72
	3. Emisní podmínky .....	72
	4. Platby .....	72
	5. Prohlášení vůči vlastníkům Dluhopisů .....	72
	6. Závěrečná ustanovení.....	72
<b>VII.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>74</b>
	1. Odpovědné osoby .....	74
	2. Oprávnění auditoři .....	74
	3. Vybrané finanční údaje .....	74
	4. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	77
	5. Údaje o Emitentovi .....	77

6.	Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta.....	79
7.	Popis Činnosti Skupiny.....	79
8.	Hlavní trhy a postavení Emitenta části .....	79
9.	Organizační struktura Emitenta .....	79
10.	Informace o trendech .....	80
11.	Prognózy nebo odhady zisku .....	80
12.	Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta .....	80
13.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta .....	82
14.	Soudní a rozhodčí řízení .....	82
15.	Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta.....	82
16.	Významné smlouvy .....	82
17.	Zveřejněné dokumenty.....	83
<b>VIII.</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ.....</b>	<b>83</b>
1.	Oprávnění auditoři .....	83
2.	Vybrané finanční údaje .....	83
3.	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli.....	88
4.	Údaje o Ručiteli .....	88
5.	Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele.....	93
6.	Popis Činnosti Ručitele a Skupiny.....	93
7.	Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny.....	101
8.	Organizační struktura Ručitele a Skupiny .....	101
9.	Informace o trendech .....	116
10.	Prognózy nebo odhady zisku .....	119
11.	Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele.....	119
12.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele .....	123
13.	Soudní a rozhodčí řízení .....	124
14.	Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele.....	124
15.	Významné smlouvy .....	124
16.	Zveřejněné dokumenty.....	124
<b>IX.</b>	<b>ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ.....</b>	<b>126</b>
<b>X.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ.....</b>	<b>129</b>
<b>XI.</b>	<b>UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....</b>	<b>131</b>
<b>XII.</b>	<b>UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU.....</b>	<b>133</b>
<b>XIII.</b>	<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE.....</b>	<b>134</b>

## I. SHRNUTÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Níže uvedené údaje představují shrnutí Prospektu, které zohledňuje požadavky Směrnice o prospektu a Nařízení o prospektu, včetně požadavků na obsah uvedených v Příloze XXII Nařízení o prospektu. Shrnutí je tvořeno z povinně zveřejňovaných informací, tzv. „Prvků“. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré Prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Jelikož některé Prvky nejsou pro daného Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý Prvek je pro daného Emitenta, Ručitele a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný Prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného Prvku a údaj "nepoužije se".

### ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

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

A.2	<b>Souhlas Emitenta s použitím prospektu pro následnou nabídku finančními zprostředkovateli</b>	<p>Emitent souhlasí s použitím prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice.</p> <p>Podmínkou výše uděleného souhlasu (včetně souhlasu s použitím prospektu konkrétních Dluhopisů) je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p> <p>Finanční zprostředkovatelé: [●]  Délka nabídkového období, pro něž se poskytuje souhlas: od [●] do [●]  Emitent přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.</p> <p><b>[Nepoužije se / Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoli finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.]</b></p>
-----	---	---

## ODDÍL B – EMITENT

B.1	<b>Obchodní firma Emitenta</b>	REDSTONE INVEST a.s.
B.2	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Sídlo Emitenta je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.</p> <p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „Občanský zákoník“);</li> <li>č. 90/21012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“);</li> <li>č. 562/1991 Sb., o účetnictví;</li> <li>č. 190/2004 Sb., o dluhopisech;</li> <li>č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu;</li> <li>č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;</li> <li>č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „Živnostenský zákon“), ve znění pozdějších předpisů</li> </ul> <p>země registrace: Česká republika</p>



<b>B.4 b</b>	<b>Popis známých trendů</b>	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny, kterým poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.</p> <p>Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu s nemovitostmi. Tyto trendy jsou popsány v Prvku B.4b ODDÍL B – RUČITEL shrnutí.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p>
<b>B.5</b>	<b>Skupina Emitenta (dále jen „Skupina“ nebo také „Skupina REDSTONE“)</b>	<p>Emitent je dceřinou společností Ručitele, tj. Mateřské společnosti, <b>REDSTONE REAL ESTATE, a.s.</b>, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698, jenž je ze 100 % vlastněn panem Richardem Morávkem, bydliště tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26. 3. 1970 (Jediný akcionář). Vztah ovládnutí Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí byla založena na jiných formách ovládnutí, jakými mohou být například smluvní ujednání. Emitent nemá žádnou dceřinou společnost.</p> <p>Pro vyloučení pochybností, budou v následujícím textu pod pojmem „Skupina“ a/nebo „Skupina REDSTONE“ označovány všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (Ručitele), (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Mateřské společnosti tak, jak je Skupina vymezena v oddílu B – Ručitel v prvku B.5 tohoto článku I.</p>
<b>B.9</b>	<b>Prognózy či odhady zisku</b>	Nepoužije se. Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.
<b>B.10</b>	<b>Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora</b>	<p>Nepoužije se.</p> <p>Auditor Emitenta, společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín, Česká republika, IČO 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorů České republiky pod osvědčením č. 079., ověřil účetní závěrku Emitenta za období od 14.12.2017 do 31.12.2017, jejíž vybrané finanční údaje jsou uvedeny níže v bodu B.12 a dále mezitímní účetní závěrku Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018, jejíž vybrané finanční údaje jsou uvedeny níže v bodu B.12. Obě účetní závěrky byly vyhotoveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), s výrokem „bez výhrad“.</p> <p>Auditor Emitenta ve své zprávě nezávislého auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta k 31. 7. 2018 uvedl následující:</p> <p><i>„Zdůraznění skutečnosti: Upozorňujeme na bod 3.1 přílohy mezitímní účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 1. ledna 2018 do 31. července 2018 a slouží pro účely vypracování prospektu dluhopisů. Účetní období společnosti končí 31. prosince 2018. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“</i></p>

B.12	Vybrané finanční provozní údaje	<p>a Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), sestavené za období od 14.12.2017 do 31.12.2017. Celá účetní závěrka je pak k dispozici na webových stránkách Emitenta, v sekci „Finanční výsledky“</p> <div data-bbox="651 315 1506 689"> <p><b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>  <b>STAV K 14.12.2017 A K 31.12.2017</b>  (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>14.12.2017</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2000</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Kont. výsledky hospodaření</td> <td>0</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2000</td> <td>1970</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Závazky celkem</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td><b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b></td> <td><b>2000</b></td> <td><b>2000</b></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="651 703 1506 1003"> <p><b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - AKTIVA</b>  <b>STAV K 14.12.2017 A K 31.12.2017</b>  (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>14.12.2017</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AKTIVA</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td>2000</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>2000</b></td> <td><b>2000</b></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="651 1016 1506 1339"> <p><b>VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 14.12.2017 DO 31.12.2017</b> (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>14.12.2017</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ostatní náklady</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>0</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</td> <td>0</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění</td> <td>0</td> <td>-30</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="651 1352 1506 1599"> <p><b>VYBRANÉ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLAST. KAPITÁLU ZA OBD. OD 14.12.2017 DO 31.12. 2017</b> (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Poč. stav 14.12.2017</th> <th>Konečný stav 31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2000</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Kumulované výsledky hospodaření</td> <td>0</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2000</td> <td>1970</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="651 1612 1506 1980"> <p><b>VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ OD 14.12.2017 DO 31.12.2017</b> (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Počáteční stav finančních prostředků k 14.12.2017</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td>Zisk/ztráta před zdaněním</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>Změna stavu závazků</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Peněžní tok z provozní činnosti</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2017</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> </tbody> </table> </div>		14.12.2017	31.12.2017	Základní kapitál	2000	2000	Kont. výsledky hospodaření	0	-30	Vlastní kapitál celkem	2000	1970	Krátkodobé závazky	0	30	Závazky celkem	0	30	<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>		14.12.2017	31.12.2017	<b>AKTIVA</b>			Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2000	2000	Krátkodobá aktiva celkem	0	0	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>		14.12.2017	31.12.2017	Ostatní náklady	0	30	Provozní výsledek hospodaření	0	-30	Zisk/(Ztráta) před zdaněním	0	-30	Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění	0	-30		Poč. stav 14.12.2017	Konečný stav 31.12.2017	Základní kapitál	2000	2000	Kumulované výsledky hospodaření	0	-30	Vlastní kapitál celkem	2000	1970	<b>Počáteční stav finančních prostředků k 14.12.2017</b>	<b>2 000</b>	Zisk/ztráta před zdaněním	-30	Změna stavu závazků	30	Peněžní tok z provozní činnosti	0	<b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>
	14.12.2017	31.12.2017																																																																									
Základní kapitál	2000	2000																																																																									
Kont. výsledky hospodaření	0	-30																																																																									
Vlastní kapitál celkem	2000	1970																																																																									
Krátkodobé závazky	0	30																																																																									
Závazky celkem	0	30																																																																									
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>																																																																									
	14.12.2017	31.12.2017																																																																									
<b>AKTIVA</b>																																																																											
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2000	2000																																																																									
Krátkodobá aktiva celkem	0	0																																																																									
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>																																																																									
	14.12.2017	31.12.2017																																																																									
Ostatní náklady	0	30																																																																									
Provozní výsledek hospodaření	0	-30																																																																									
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	0	-30																																																																									
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění	0	-30																																																																									
	Poč. stav 14.12.2017	Konečný stav 31.12.2017																																																																									
Základní kapitál	2000	2000																																																																									
Kumulované výsledky hospodaření	0	-30																																																																									
Vlastní kapitál celkem	2000	1970																																																																									
<b>Počáteční stav finančních prostředků k 14.12.2017</b>	<b>2 000</b>																																																																										
Zisk/ztráta před zdaněním	-30																																																																										
Změna stavu závazků	30																																																																										
Peněžní tok z provozní činnosti	0																																																																										
<b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>																																																																										

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z mezitímní účetní závěrky Emitenta dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), sestavené za období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018. Celá účetní závěrka je pak k dispozici na webových stránkách Emitenta, v sekci „Finanční výsledky“

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY, STAV K 1.1.2018 A K 31. 7. 2018**

(v tis. Kč)

	1. 1. 2018	31. 7. 2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Kons. výsledek hospodaření	-30	-154
Vlastní kapitál celkem	1 970	1 816
Krátkodobé závazky	30	0
Závazky celkem	30	0
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2 000</b>	<b>1 816</b>

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI - AKTIVA, STAV K 1.1.2018 a K 31.7.2018**

(v tis. Kč)

	1. 1. 2018	31. 7. 2018
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 970	1 816
Krátkodobá aktiva celkem	1 970	1 816
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 970</b>	<b>1 816</b>

**VYBRANÉ UKAZATELE - VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU K 31.7.2018**

(v tis. Kč)

	31. 7. 2018
Ostatní náklady	0
Provozní výsledek hospodaření	-154
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-154
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění	0

**VYBRANÉ UKAZATELE - PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍ KAPITÁLU K 31.7.2018**

(v tis. Kč)

	31. 7. 2018
Základní kapitál	2 000
Kumulované výsledky hospodaření	-184
Vlastní kapitál celkem	1 816

**VYBRANÉ UKAZATELE - VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 7. 2018 (v tis. Kč)**

<b>Počáteční stav finančních prostředků k 1. 1. 2018</b>	<b>2 000</b>
Zisk/ztráta před zdaněním	-154
Změna stavu závazků	-30
Peněžní tok z provozní činnosti	0
<b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 7. 2018</b>	<b>1 816</b>

<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta</b>	Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.
<b>B.14</b>	<b>Závislost na subjektech ve Skupině</b>	Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým společnostem ve Skupině Mateřské společnosti, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených společností. Emitent je závislý na panu Richardu Morávkovi, který vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100 % přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře – Ručitele.
<b>B.15</b>	<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování, tj. poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných emisí dluhopisů společnostem ve Skupině Mateřské společnosti.
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	Emitent je přímo ovládán Mateřskou společností. Konečný vlastník Mateřské společnosti je se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech pan Richard Morávek.
<b>B.17</b>	<b>Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů</b>	[Nepoužije se, Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl udělen rating. / Emitentovi byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●] / Dluhovým cenným papírům Emitenta byl přidělen rating [●]].
<b>B.18</b>	<b>Popis ručení</b>	Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s Dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů vznikající do 31. prosince 2028.
<b>B.19</b>	<b>Informace o Ručiteli</b>	Informace o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

## ODDÍL B – RUČITEL

B.1	Obchodní firma Ručitele	REDSTONE REAL ESTATE a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel provozuje činnost	<p>Sídlo Ručitele je tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc.</p> <p>Ručitel je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698.</p> <p>Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/21012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Ručitel a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu s nemovitostmi. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro jednotlivé segmenty trhu nemovitostní.</p> <p>Makroekonomické ukazatele<sup>1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- HDP v roce 2017 vzrostl o 4,6 %. Výrazného zrychlení dynamiky bylo dosaženo součinností všech jeho složek. V první polovině roku podporovala růst domácí spotřeba a zahraniční poptávka, ve druhé polovině roku se k těmto faktorům přidala investiční aktivita</li> <li>- Spotřebitelské ceny se v roce 2017 zvýšily o 2,5 %, tedy nejvíce od roku 2012. Nejsilněji rostoucím segmentem spotřebitelského koše byly potraviny. Výrazně přispěly i zvyšující se ceny bydlení, energií a dopravy.</li> <li>- V roce 2017 došlo k několika výrazným změnám v nastavení měnové politiky. Nejprve v dubnu ČNB upustila od kurzových intervencí. Ve druhé polovině roku pak došlo ke dvěma zvýšením měnově politických sazeb (poprvé od roku 2008).</li> </ul> <p>Trh nemovitostí</p> <p>Meziroční růst indexu nabídkových cen bytů v Česku se pohyboval kolem 10 % již od konce roku 2015 a ve 3. a 4. čtvrtletí 2017 zrychlil na 12,5 %. Přitom však nabídkové ceny bytů mimo Prahu během loňského roku průměrně meziročně rostly jen o 4,7 %. V závěru roku však meziroční navýšení výrazně zpomalilo a mezičtvrtletní růst ve 4. čtvrtletí 2017 byl poprvé od 2. čtvrtletí 2014 negativní.<sup>2</sup> Na lokální</p>

<sup>1</sup> Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>

<sup>2</sup> Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>

		úrovni jsou ceny nemovitostí a výše nájmu ovlivněny krom konkrétní specifikace budovy zejména okolní obsazeností, dopravní obslužností, cenovou hladinou a probíhající výstavbou. Většina nájmu v komerčních nemovitostech je sjednána v eurech.
<b>B.5</b>	<b>Skupina Ručitele (dále jen „Skupina“ nebo také „Skupina REDSTONE“)</b>	<p>Skupinu tvoří:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ručitel,</li> <li>- účelové společnosti (<b>SPV</b>) založené speciálně pro konkrétní developerský projekt, společnosti vlastníci komerční budovy určené k dlouhodobému pronájmu;</li> <li>- Společnost RSRE INVEST a.s. je účelově založenou společností pro realizaci emise dluhopisů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček v EUR společně ve Skupině;</li> <li>- Společnost REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o., se specializuje na oblast správy nemovitostí a poskytování strategického poradenství v souvislosti s provozem administrativních budov a výrobních a skladovacích prostor.</li> <li>- Emitent</li> </ul> <p>Dceřinými společnostmi Ručitele jsou:</p> <p>REDSTONE ASSET MANAGEMENT a.s., IČ: 05629357  ZRG Czech, s.r.o., IČ: 05866049  TURIMO s.r.o., IČ: 24690317  RSRE INVEST a.s., IČ: 06334989  STARZONE s.r.o., IČ: 05866065  ZWN Czech, s.r.o., IČ: 05865930  SALER a.s., IČ: 26031281  CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., IČ: 04616375  Black Pine s.r.o., IČ: 05865816  REDSTONE INVEST a.s., IČ: 06671691  YCF Czech, s.r.o., IČ: 05628199  DQX Czech, s.r.o., IČ: 06298389  DFZ Czech, s.r.o., IČ: 06298397  REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o., IČ: 06821189  REDSTONE FUTURE s.r.o., IČ: 06820964  IOG Cestlice Industrial Park s.r.o., IČ: 28219635</p>
<b>B.9</b>	<b>Prognózy či odhady zisku</b>	Nepoužije se. Ručitel prognózu ani odhad zisku nečinil.
<b>B.10</b>	<b>Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora</b>	Auditor Ručitele, společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín, Česká republika, IČO 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorů České republiky pod osvědčením č. 079, provedl audit účetní závěrky Ručitele za rok 2016 sestavené dle českých účetních standardů a audit konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2017 sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS), jejíž vybrané finanční a provozní údaje jsou níže v bodu B.12, s výrokem „bez

		<p>výhrad“.</p> <p>Auditor Ručitele ve své zprávě nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2016 uvedl následující:</p> <p><i>„Jiná skutečnost: Srovnávací údaje k 31. prosinci 2015 a za rok končící k tomuto datu nejsou auditované.“</i></p>
--	--	---

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

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

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

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



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

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

VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ  
ZA OBDOBÍ OD 31.12.2016 DO 31.12.2017 (v tis. Kč)

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

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

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

Finanční údaje k 31. prosinci 2016 byly převzaty z auditované individuální účetní závěrky roku 2016 sestavené v souladu s českou účetní legislativou. Ručitel k 31. 12. 2016 nesestavoval konsolidovanou účetní závěrku, neboť zákonná povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku vznikla Ručiteli až v roce 2017, a to momentem, kdy jeho dceřiná společnost RSRE INVEST, a.s. prodala své dluhopisy a stala se tak subjektem veřejného zájmu. Ručitelovy finanční údaje k 31. 12. 2017 byly vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství (IFRS)

<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí Specifických pro Ručitele</b>	Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoliv Dceřinou společnost Ručitele, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.
<b>B.14</b>	<b>Závislost na subjektech ve Skupině</b>	Ručitel je závislý na panu Richardu Morávkovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, když vlastní 100 % přímý podíl na jeho základním kapitálu a 100% podíl na jeho hlasovacích právech. Ručitel je závislý na 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.
<b>B.15</b>	<b>Hlavní činnosti Ručitele</b>	Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.  Portfolio realitních investic společností Skupiny je diverzifikováno mezi developerské projekty a nemovitosti již generující stabilní příjem. Odvětvově můžeme rozdělit nemovitosti na kancelářské objekty, logistiku, obchodní plochy a residenční objekty. Všechny projekty jsou momentálně lokalizovány v České republice, všechny komerční nemovitosti se nacházejí v Praze, Olomouci nebo Pardubicích.
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	Ručitel je ovládán Richardem Morávkem, jež vlastní 100 % přímý podíl na základním kapitálu Ručitele a 100% podíl na hlasovacích právech Ručitele.
<b>B. 17</b>	<b>Rating Ručitele</b>	Nepoužije se; Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.

## ODDÍL C – CENNÉ PAPÍRY

<b>C.1</b>	<b>Dluhopisy</b>	Dluhopisy jsou [zaknihované cenné papíry/ listinné cenné papíry]. Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě emise 2 000 000 000,- Kč (slovy: dvě miliardy korun českých).  ISIN Dluhopisů: [●] Datum emise Dluhopisů: [●]
<b>C.2</b>	<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (Kč)
<b>C.5</b>	<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.

		<p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>[Emitent může ve stanovených dnech uplatnit právo na odkup Dluhopisů dané Emise od Vlastníků dluhopisů s tím, že k vypořádání odkupu dojde nejpozději ve stanovený den nebo nejbližší následující Pracovní den.]</p> <p>[Emitent může k [●] uplatnit právo předčasně splatit Dluhopisy dané Emise z rozhodnutí Emitenta.]</p> <p>Emitent a Ručitel jsou po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Mateřskou společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582, zapsané do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou B 10698 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc (<b>Ručitel</b>).</p>
C.9	Výnos Dluhopisů	<p>Dluhopisy ponesou pevný úrokový výnos.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů: [● % p.a.]</p> <p>Výplata výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně]</p> <p>Den výplaty výnosů: [●]</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce vlastníků Dluhopisů [byl/nebyl] k [datu tohoto prospektu/[●]] ustanoven [a je jím [●]].</p>

<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se; Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.
<b>C.11</b>	<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	<p>[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP; segment: [●].]</p> <p>/</p> <p>[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh [●]]</p> <p>/</p> <p>[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému [●]]</p> <p>/</p> <p>[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.]</p>

## ODDÍL D – RIZIKA

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

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

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

## ODDÍL E – NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zajištění provozní potřeby Emitenta</li> <li>▪ [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●]]</li> <li>▪ [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat.]</li> <li>▪ [●]</li> </ul>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů.]</p> <p><b>[V případě veřejné nabídky se uvede:]</b></p> <p>Dluhopisy budou nabízeny veřejně. Celková částka nabídky: [●] Lhůta, včetně případných změn, v níž bude nabídka otevřena: [●]</p> <p>[Emitent / [●]] bude/budou Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci [primárního / sekundárnímu] trhu].</p> <p>[Investoři budou osloveni [●] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]</p> <p>[Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] %] jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●]] [a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.rsre.cz, v sekci „Pro investory“.]]</p> <p>[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]</p> <p>[Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat [●]. [Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je [●]]]</p> <p>[Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů].</p> <p>V rámci nabídky bude kupní cena Dluhopisů hrazena investorem na účet Manažera [●] nejpozději do [●]. [Dluhopisy budou připsány na účet investora v centrální evidenci vedené Centrálním deponitářem, nebo v navazující evidenci dle instrukce investora] / [koupěny a předány, proti zaplacení kupní ceny v plné výši nejpozději do [●].]</p>



<b>E.4</b>	<b>Významné zájmy</b>	<p>[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.]</p> <p>/</p> <p>[[●] působí též v pozici [●] / [●] / [●]].</p>
<b>E.7</b>	<b>Odhad nákladů účtovaných investorovi</b>	<p>[Nepoužije se, Emitent nebude investorům účtovat žádné náklady]</p> <p>/</p> <p>[Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Investorům bude přeúčtován poplatek Centrálního depozitáře cenných papírů (dále jen „CDCP“) za vedení Dluhopisů v CDCP / [poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů.] Ke dni vyhotovení tohoto Doplnku dluhopisového programu činí náklady [[●] / vedení Dluhopisů v CDCP 0,- Kč (dle aktuálního sazebníku CDCP) / [poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů max. 500,- Kč za objednávku a den (dle aktuálního sazebníku BCPP)]. S aktuální výší poplatků se investor může seznámit v sazebníku CDCP / [v sazebníku BCPP]. Investorům dále může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry.]</p>

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušným Emisním dodatkem 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 příslušném Emisním dodatku, 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 emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušném Emisním dodatku, 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, na příslušném Emisním dodatku jednotlivé Emise, 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.*

*Z pořadí níže uvedených rizikových faktorů nelze dovozovat, že riziko v dřívějším pořadí nastane s větší pravděpodobností než riziko v pozdějším pořadí, ani že závažnost vlivu na hodnotu Dluhopisů je u rizik v dřívějším pořadí vyšší než u rizik v pozdějším pořadí.*

*Emitent je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. (Ručitele). Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100 % počtu akcií Emitenta.*

*Pod pojmem "Skupina" jsou označovány všechny společnosti spadající do skupiny Ručitele (tj. všechny společnosti, ve kterých má Ručitel přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Ručitele. 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 použije prostředky získané z Emise dluhopisů k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi. Pohledávky Emitenta vůči společností ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společností ze Skupiny, především pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Ručitele, resp. Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině) níže.

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

#### **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 Ručitele, resp. Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině). Riziko likvidity může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

**Riziko provozní závislosti na Skupině**

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury 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 negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

**Riziko sekundární závislosti**

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností a rizik trhu s nemovitostmi. Na Emitenta se proto nepřímo vztahují rizikové faktory popsány níže v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině). Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

**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.

**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. Změna akcionářské struktury Emitenta může mít vliv na změnu podnikatelské strategie a cílů Emitenta.

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

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

**Kreditní riziko**

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemci, odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky.

Následující tabulka ukazuje údaje z posledních konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se hodnoty pohledávek (v tis. Kč). Jelikož je konsolidace prováděna vždy na roční bázi, evidujeme nejaktuálnější data ke dni 31. 12. 2017.

	<b>31. 12. 2016</b>	<b>31. 12. 2017</b>
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>135 472</b>	<b>328 280</b>
Dlouhodobé pohledávky	0	0
<b>Pohledávky po splatnosti</b>	<b>0</b>	<b>1 357</b>

Kreditní riziko může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

K řízení kreditního rizika Skupina využívá při prodeji bytových jednotek záloh a splátkových kalendářů, v rámci, kterých kupující vždy hradí 100 % kupní ceny před předáním bytu a převodem vlastnictví k němu. 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.

**Riziko likvidity**

Skupina je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, např. dluhů vůči dodavatelům a zaměstnancům.

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků (v tis. Kč).

Jelikož je konsolidace prováděna vždy na roční bázi, evidujeme nejaktuálnější data ke dni 31. 12. 2017.

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>7 582</b>	<b>94 319</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>586 198</b>	<b>152 076</b>

Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Ručitele a Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

**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. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě budov nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí, budov a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovane negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

**Riziko Ručitele jako mateřské společnosti**

Ručitel je mateřskou společností zastřešující aktivity společností Skupiny (společnosti spadající pod společnost Ručitele) v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti, která primárně drží, spravuje a případně 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 (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti 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.

**Riziko změny vlastnické struktury Ručitele a společností Skupiny**

Ačkoliv si Ručitel není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře a ve vlastnické struktuře Dceřiných společností, nelze vyloučit, že v budoucnu dojde ke změně v těchto vlastnických strukturách. V případě změny akcionářů Ručitele nebo jejich podílů může dojít ke změně kontroly nad Ručitelem či k úpravě strategie Ručitele a Skupiny. To může vést ke změně cílů a zájmů Ručitele a Skupiny. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny a na jeho schopnost splnit dluhy z ručení.

V případě změny akcionářů nebo společníků Dceřiných společností nebo jejich podílů, např. při prodeji Dceřiných společností, případně při zařazení nových společností do Skupiny, např. při založení nových společností či koupi společností, jež dosud nebyly součástí Skupiny, může dojít ke změnám poměrů

Ručitele či Skupiny či k úpravě strategie Skupiny. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Soudní a jiná řízení**

K datu vydání Základního prospektu Ručitel ani žádná Dceřiná společnost není účastníkem soudních ani rozhodčích řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, jichž by byl Ručitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost účastníkem, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny. Ručitel si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

### **Riziko zahájení insolvenčního řízení**

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Nerozhodne-li insolvenční soud jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně (přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví).

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Ručitele či Dceřinou společnost, bude Skupina po neurčité době omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Skupiny a výsledcích jejího podnikání, a tedy i na schopnosti Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím v České republice**

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Skupiny. Změny v právních předpisech nejsou vždy zcela předvídatelné a jakákoliv takováto změna by mohla mít negativní dopad na podnikání Skupiny. Změny daňových předpisů, zejména zvýšení přímých a nepřímých daní, či zavedení nového daňového zatížení, změny praxe daňových úřadů nebo selhání v řízení daňových rizik mohou mít nepříznivý vliv na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Ručitele a Dceřiných společností, především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ručitel usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat, nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případná ztráta klíčových osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Ručitele či Skupiny, Ručitelovy hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů**

Schopnost Skupiny 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, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny a negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

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.

### **Rizika spojená s hospodářskou situací v České republice**

Plánované aktivity Skupiny jsou alokovány do České republiky. Vzhledem k tomu, že hlavní činností Emitenta je poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině a faktu, že výsledky a následně schopnost těchto společností splácet úvěry či zápůjčky od Emitenta mohou být ovlivněny fází hospodářského cyklu, je hospodářský výsledek Emitenta do značné míry určován ekonomickou situací České republiky. Stabilitu a výkonnost hospodářství České republiky nelze přesně odhadnout a skutečná ekonomická situace České republiky je zcela mimo kontrolu Emitenta. Negativní vývoj hospodářské situace v České republice může mít negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko dalšího zadlužení**

Vzhledem k potenciální expanzi Skupiny nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta 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.

### **Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor**

Prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných společnostmi Skupiny mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. To může vést ke snížení příjmů společností Skupiny, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### **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.

### **Riziko poškození nemovitostí**

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události jako např. požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod. To může způsobit snížení příjmů plynoucích

z nájemného a vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na majetek a hospodářskou a finanční situaci společností Skupiny a na jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **Rizika spojená s pojištěním majetku**

Společnosti Skupiny mají uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek společností Skupiny a hospodářskou a finanční situaci Skupiny, jelikož pojištění majetku společností Skupiny neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem. K eliminaci tohoto rizika využívá Skupina pojišťovacího makléře, který pravidelně provádí rizikové prohlídky veškerého majetku Skupiny a zajišťuje, aby byl tento majetek dostatečně pojištěn ve všech fázích svého životního cyklu.

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

Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy mohou vést k dlouhodobému přerušení běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného, což by mohlo mít negativní vliv na hospodaření společností Skupiny a na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### **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 za následek neschopnost společností Skupiny plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši a ve svém důsledku ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí**

Riziko investování do nemovitostí 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, mohou mít nepříznivý dopad na společnosti Skupiny, u nichž může být výtěžek z prodeje hlavním zdrojem pro splacení případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít negativní dopad na schopnost Emitenta plnit svoje dluhy z Dluhopisů.

### **Podnikatelská rizika**

Nelze zcela vyloučit možnost chybného odhadu vývoje trhu ze strany Skupiny. Existuje riziko, že Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, což může v důsledku znamenat, že může být obtížné nájemní prostory či byty výhodně prodat či pronajmout.

Pokud by se v rámci akvizice nemovitosti po proběhnutí soudního řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem dotčeného pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Skupina je v souvislosti s developerskými aktivitami vystavena riziku existence sporů o vlastnická práva a zvýšenými náklady souvisejícími s povolovacími řízeními.

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady, které se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň.

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě Platných povolení v souladu s legislativou České republiky, jejichž absence může projekt zdržet, případně zcela zastavit.

Nedostatečná koordinace subdodavatelů developerského projektu, respektive jejich pochybení mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní či nájemní ceny bytu či nebytových prostor mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Existuje riziko, že dojde ke změně preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů a nebytových prostor nebo změny životní úrovně zákazníků mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení. Veškerá výše vyjmenovaná podnikatelská rizika společností ve Skupině mohou mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **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 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 schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **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 potencionálních 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 hospodářské situaci Ručitele a jeho schopnosti plnit dluhy z ručení. Většina připravovaných projektů Skupiny je umístěna ve stabilních či expandujících lokalitách. Emitent neočekává výrazný pokles cen těchto nemovitostí spíše naopak.

### **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 prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Ručitel 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 nejsou 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 Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.



## **Riziko spojené s developerskými aktivitami**

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu administrativních 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 nabyté 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 prodlení 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, 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 stavebním dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. 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 Ručitele i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

## **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. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

## **Riziko schvalovacích procesů**

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. Pomalé povolování staveb způsobuje, že developeři nejsou schopni dodržet harmonogram výstavby. Riziko plynoucí z absence platných povolení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

## **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. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální

pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Riziko spojené s rezidenční výstavbou**

Riziko investování do výstavby rezidenčního bydlení je spojeno s nízkou likviditou bytů. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej bytů složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny bytu mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

### **Změna preferencí zákazníků**

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků 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 a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

#### ***C) Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru***

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií.

### **Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální nabyvatel Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušném Emisním dodatku přímo nebo odkazem;
- b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách;
- d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám, tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušnému Emisnímu dodatku a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

### **Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj**

Některé Dluhopisy mohou být navrženy tak, že představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální nabyvatel by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního nabyvatele.

### **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 příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může 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.

## **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.

## **Riziko předčasného splacení nebo odkoupení**

V Emisním dodatku bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti či odkoupit na základě opčního práva. Pokud Emitent splatí či odkoupí 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 sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

## **Zdanění**

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům, jako jsou Dluhopisy. Potenciální nabyvatelé by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu nebo případně v příslušném Emisním dodatku, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

## **Inflace**

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že pokud Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, může reálná hodnota investice do Dluhopisů 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.

## **Zákonnost koupě**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost 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. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

### **Změna práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Základního prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Základního prospektu.

### **Rekodifikace soukromého práva**

Od 1. 1. 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se budou vztahovat na Emitenta a Ručitele a vztahy mezi Emitentem a Ručitelem a Vlastníky dluhopisů. Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních institutů, změnily do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem.

V současné době neexistuje k institutům a právním situacím relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

### **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 Emisním dodatku 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.

### **Neexistence aplikační praxe**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení (jak je definováno níže) uzná a v jakém rozsahu.

### **Riziko neplnění**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitelského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

### 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/](http://www.rsre.cz/invest/).

Dokumenty – Emitent	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 14.12.až 31.12.2017 (IFRS)	str. 4 - 17	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k Účetní závěrce Emitenta za období od 14.12.až 31.12.2017 (IFRS)	str. 2 - 3	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-financial-statements-cze.pdf</a>
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018 (IFRS)	str. 5 - 18	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-complete-cze-2018.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-complete-cze-2018.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018 (IFRS)	str. 2 - 3	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-complete-cze-2018.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-invest-ifrs-complete-cze-2018.pdf</a>

Dokumenty – Ručitel	Strana	Zdroj	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2017 (IFRS)	str 13 - 47	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-real-estate-consol-combined-report-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-real-estate-consol-combined-report-cze.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2017	str. 9 - 11	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-real-estate-consol-combined-report-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/redstone-real-estate-consol-combined-report-cze.pdf</a>
Auditovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2016, vyhotovená dle českých účetních standardů	str. 4 - 17	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/rsre-statutory-report-2016-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/rsre-statutory-report-2016-cze.pdf</a>

Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za rok 2016, vyhotovené dle českých účetních standardů	str. 2 - 3	<a href="http://rsre.cz/emise/redstone-inv/">http://rsre.cz/emise/redstone-inv/</a>	<a href="http://rsre.cz/wp-content/uploads/rsre-statutory-report-2016-cze.pdf">http://rsre.cz/wp-content/uploads/rsre-statutory-report-2016-cze.pdf</a>
--	------------	---	---

#### IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) 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 (dále jen „**Emitent**“).

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 „**Doplňěk dluhopisového programu**“), který může být součástí emisního dodatku (dále jen „**Emisní dodatek**“). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, bude vyhotoven Emisní dodatek představující tzv. konečnépodmínky nabídky pro danou Emisi ve smyslu § 36 a odst. 3 ZPKT, a který bude 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.

Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní Emise dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli Emise dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům přidělen samostatný kód ISIN Centrálním depozitářem, případně jinou pověřenou osobou. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Emisním dodatku. V Emisním dodatku 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 Emisním dodatku 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 11.1.1 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 11.1.2 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 Doplnku 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 nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Měna Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

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

### **1.2 Vlastníci dluhopisů, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů**

#### **1.2.1 Oddělení práva na výnos z Dluhopisů**

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu 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 (dále jen „**Vlastník Dluhopisů**“) rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisů není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.
- (b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka 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 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.

#### **1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů**

- (a) Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, budou listinné Dluhopisy zastoupeny sběrným dluhopisem v listinné podobě (dále jen "**Sběrný dluhopis**"). Sběrný



dluhopis bude uložen a evidován u Administrátora. Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci Dluhopisů podílejí určitým počtem kusů Dluhopisů, aniž je těmto Dluhopisům přidělováno pořadové číslo. Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu. V případě zvýšení nebo snížení objemu Emise 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 příslušné evidenci. 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).

- (b) Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat **Vlastník Dluhopisů** uvedený v seznamu Vlastníků Dluhopisů. V případě existence Sběrného dluhopisu je pak Vlastníkem Dluhopisů osoba, která je v evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu), vedena jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů (dále jen "**Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu**").
- (c) K převodu podílů příslušného Vlastníka podílu na Sběrném dluhopisu, dochází registrací tohoto převodu v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu). Jakákoli změna v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- (d) K převodu konkrétních listinných Dluhopisů dochází rubopisem ve prospěch nového Vlastníka Dluhopisů a smlouvou k okamžiku jejich předání; vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka Dluhopisu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. 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.
- (e) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

## 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 předpokládaná 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 předpokládaná 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 předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (slovy: padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplněku 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. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem 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 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 splácení 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

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, jak je specifikováno níže, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

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 (dále jen „**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 VI (Ručitelské prohlášení) Základního prospektu.

### 3.2 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.

## 4. Povinnosti Emitenta a Ručitele

Emitent a Ručitel se zavazují, do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, že splní a/nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku 4.

### 4.1 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 12 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 částí; nebo
- (f) Jakákoliv 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.

#### 4.2 Dodržování finančních ukazatelů

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 němu vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

- (i) Ukazatel čisté zadluženosti nepřekročí **0,9**
- (ii) Krytí dluhů výnosy z portfolia (KDVP) nepřekročí **12**.

#### 4.3 Omezení distribucí

Ručitel (i) nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele 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 Ručitele nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty a (ii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků), pokud by v důsledku takového jednání (i) Ukazatel čisté zadluženosti překročil **0,9** nebo (ii) nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude písemně informovat Administrátora (byl-li jmenován) a oznamovat Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do pěti Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložené řádné péči dozvědět měl a mohl.

#### 4.6 Informační povinnost Ručitele

Ručitel bude prostřednictvím Emitenta

- (a) informovat Administrátora (je-li jmenován) a oznamovat Vlastníkům Dluhopisů výskyt jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení, a to nejpozději do pěti Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl. Pro vyloučení pochybností významnou změnou finanční situace Ručitele se pro účely tohoto odstavce rozumí vždy změna spočívající ve snížení alespoň deseti procent konsolidovaných aktiv Ručitele.
- (b) zveřejňovat na webových stránkách Emitenta následující dokumenty a informace:
  - (i) roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou v souladu s Mezinárodními standardy finančního výkaznictví ve znění přijatém EU, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení příslušného účetního období;
  - (ii) informaci o hodnotě Ukazatele finanční zadluženosti a výši vlastního kapitálu Ručitele vyplývajících z konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele k poslednímu dni účetního období, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení příslušného účetního období;
  - (iii) informace o přijetí úvěru nebo dluhového financování od třetí osoby kterýmkoliv členem Skupiny ve výši, která přesahuje deset procent celkových konsolidovaných aktiv skupiny Ručitele.

## 4.7 Definice

Pro účely tohoto článku 4 mají níže uvedené pojmy následující význam:

**Čistá zadluženost** znamená celkovou zadluženost Skupiny na konsolidované bázi k rozhodnému datu, avšak po odečtení celkové výše peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů v držení tohoto subjektu na konsolidované bázi v té době a (v rozsahu, který už nepodléhá jinému odpočtu).

**EBITDA** znamená konsolidovaný provozní zisk před zdaněním (a) před odečtením finančních poplatků a (b) upravený tak, že EBITDA jednotlivých společností nakoupených v průběhu účetního období bude počítán za celé účetní období (bude anulizován).

**Krytí dluhů výnosy z portfolia (KDVP)** znamená poměr (a) Čisté zadluženosti k (b) Výnosům z portfolia.

**Ukazatel čisté zadluženosti** znamená, k rozhodnému datu, poměr (a) Čisté zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv Skupiny zjištěných z konsolidované účetní závěrky Ručitele.

Ukazatel čisté zadluženosti se pro účel posuzování plnění povinnosti uvedené v článku 4.2 a/nebo 4.3 vypočítá z posledních dostupných údajů o Čisté zadluženosti a konsolidovaných aktivech Ručitele, které jsou k dispozici k datu zamýšleného jednání ve smyslu článku 4.2 a/nebo 4.3, avšak ne starší než 90 dní se zohledněním příslušného jednání na pro forma bázi v rámci takového výpočtu.

**Výnosy z portfolia** znamená EBITDA + zisk z přecenění + výnosy z prodeje podílů. Zisk z přecenění a výnosy z prodeje podílů se spočítají z konsolidovaného výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období předchozího kalendářního roku na základě auditované řádné konsolidované účetní závěrky Ručitele.

**Zajištění** znamená jakýkoli závazek ze směnky nebo jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně jakéhokoli obdobného institutu dle práva jakékoli jurisdikce.

Výše uvedené ukazatele, jakož i ostatní účetní termíny a finanční ukazatele použité v tomto článku 4, které nejsou přímo definovány v tomto článku 4, budou stanoveny na základě auditované konsolidované roční účetní závěrky Ručitele vypracované v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě, kdy nebude některá z položek, která tvoří základ pro výpočet těchto ukazatelů, přímo zjistitelná z konsolidovaných účetních výkazů nebo z přílohy konsolidované účetní závěrky, poskytne Ručitel takové položky ze své účetní evidence. Pro odstranění pochybností, není-li výslovně uvedeno jinak, všechny účetní kategorie a částky se rozumí bez daně z přidané hodnoty.

## 5. Výnos

### 5.1 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 zadržování 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. 5.2.

## 5.2 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).

## 6. Splacení Dluhopisů

### 6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

### 6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

#### 6.2.1 *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 6.5 těchto Společných emisních podmínek.

#### 6.2.2 *Oznámení o předčasném splacení*

Je-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 článkem 13 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 45 (slovy: čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

#### 6.2.3 *Předčasné splacení*

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 těchto Společných emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní).

### 6.3 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. 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek.

#### 6.4 Odkoupení Dluhopisů

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

#### 6.5 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 6.4 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.

#### 6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li stanoven) celou Částku k úhradě a naběhlých úrokových či jiných výnosů (pokud je to relevantní), splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### 7. Platební podmínky

#### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě výlučně v měně, ve které je v Doplnku 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 Doplnku 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.

#### 7.2 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

### 7.3 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.

### 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

#### 7.4.1 Zaknihované Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z 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 (dále jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), přičemž platí, že Konvenci pracovního dne se pro stanovení tohoto dne nepřihlíží.
- (b) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, 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. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) 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.
- (c) Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi (je-li jmenován) prokázáno jiným pro Administrátora (je-li jmenován) uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.



### 7.4.2 Listinné dluhopisy

- (a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo konkrétních listinných Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. V souladu s čl. 1.2.4. těchto Společných emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.
- (b) V případě vydání listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo konkrétních listinných Dluhopisů budou Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů a, v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi (je-li jmenován) příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. V souladu s čl. 1.2.4. těchto Společných emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

## 7.5 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.

### 7.5.1 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) V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem

výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo nejpozději 1 (slovy: jeden) Pracovní den přede Dnem výplaty v ostatních případech.

- (c) V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- (d) Povinnost 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 odstavce (a) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s článkem 7.5.1 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 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- (e) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy nebo listinnými Dluhopisy zastoupenými Sběrným dluhopisem se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 7.5.1, a pokud je 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 Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, 5. (slovy: pátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 7.5.1 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 7.5.1 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- (f) Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5.1 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

## **8. 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 Zdanění v České republice obsažené v Základním prospektu.

## **9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností**

### **9.1 Případy neplnění povinností**

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (dále jen „**Případ porušení**“):

### **9.1.1 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 10 (slovy: deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

### **9.1.2 Porušení jiných povinností**

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou v čl. 9.1.1 výše) vyplývající z těchto Společných emisních podmínek nebo ze Smlouvy s Administrátorem (je-li jmenován) a takové porušení zůstane nenapraveno po třicet 30 (slovy: třicet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny;

### **9.1.3 Křížové neplnění Emitenta**

Jakýkoliv dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností Emitentem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 (slovy: patnáct) Pracovních dní.

### **9.1.4 Křížové neplnění Ručitele**

Jakýkoliv dluh Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností Ručitelem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 (slovy: patnáct) Pracovních dní.

### **9.1.5 Křížové neplnění Skupiny Ručitele**

Jakýkoliv dluh společností ze Skupiny, který v souhrnu dosahuje alespoň pět procent celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností jakékoliv společnosti ze Skupiny nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 (slovy: patnáct) Pracovních dní.

### **9.1.6 Ukončení ručení**

Ručení zřízené Ručitelským prohlášením (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručitelského prohlášení (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením).

### **9.1.7 Neplnění limitu Ukazatele finanční zadluženosti**

Ukazatel finanční zadluženosti (jak je tento pojem definován v článku 4) k poslednímu dni účetního období vypočtený na základě konsolidovaných auditovaných finančních výkazů Ručitele překročí hodnotu **0,9** a zároveň takto překročená hodnota nebude doplněna posílením vlastního kapitálu Ručitele ze strany jejího akcionáře nejpozději do 30. 6. roku následujícího po uplynutí příslušného účetního období.

### **9.1.8 Neplnění limitu výše vlastního kapitálu Ručitele**

Výše vlastního kapitálu Ručitele k poslednímu dni každého účetního období zjištěného z konsolidované

auditované účetní závěrky Ručitele, bude méně než **100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých)** a zároveň takto snížený vlastní kapitál Ručitele nebude doplněn posílením vlastního kapitálu Ručitele ze strany jejího akcionáře nejpozději do 30. 6. roku následujícího po uplynutí příslušného účetního období.

### **9.1.9 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

### **9.1.10 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.

### **9.1.11 Soudní a jiná rozhodnutí**

Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele, a to ani ve lhůtě 14 (slovy čtrnácti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, Ručiteli, resp. Dceřiné společnosti nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

### **9.1.12 Exekuční řízení**

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci, respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele, a nedojde k jeho zastavení do 30 (slovy třiceti) dnů.

### **9.1.13 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;

### **9.1.14 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 či Ručitele;
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (iv) Emitent či 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.

### **9.1.15 Zrušení Emitenta nebo Ručitele**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta či 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 nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1(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 9.2 těchto Společných emisních podmínek.

## 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů při Případu porušení dle předcházejícího článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

## 9.3 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 (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

## 9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

## 10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (slovy: deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, Administrátorem nebyl jmenován. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek je Určená provozovna na následující adrese:

#### **REDSTONE INVEST a.s.**

IČO: 066 71 691  
tř. Svobody 956/31  
779 00 Olomouc  
Česká republika

#### 11.1.2 *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 Doplnku 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.

### **11.1.3 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.

## **11.2 Agent pro výpočty**

### **11.2.1 Agent pro výpočty**

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Společných emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován a činnost Agentu pro výpočty provádí Emitent.

### **11.2.2 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.

### **11.2.3 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.

## **11.3 Kotační agent**

### **11.3.1 Kotační agent**

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, Kotační agent nebyl jmenován.

### **11.3.2 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.

### 11.3.3 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.

## 12. Schůze a změny Emisních podmínek

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 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 Doplnkem 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 12.1.3 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.

#### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent považuje změny Emisních podmínek Dluhopisů uvedné 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.

#### 12.1.3 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 12.1.3 (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 12.1.2, 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.

## 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

V případě zaknihovaných Dluhopisů, je Schůze oprávněn 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 listinných Dluhopisů je schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise v listinné podobě (dále jen "Osoba oprávněná k účasti na Schůzi"), který v případě listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu) jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů 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 počet Dluhopisů evidován v evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku 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 Doplňku 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 (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako "Rozhodný den pro účast na Schůzi"), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží. 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.

### 12.2.1 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 nezaknily 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.

### 12.2.2 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 12.3.3 Společných emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1 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 Doplnkem dluhopisového programu oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **12.3.2 Předseda Schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisů 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.

### **12.3.3 Společný zástupce**

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů dané emise práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů dané emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### **12.3.4 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 12.1.2 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.

### **12.3.5 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 12.1.2 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 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

## 12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se změnou emisních podmínek dle článku 12.1.2 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 nezciží, 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 12.5 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**“).

### 12.4.2 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.

## 12.5 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 12.1.2 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 [www.rsre.cz/invest](http://www.rsre.cz/invest). 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 Doplněku 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.

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

**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 Ručitel 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 Ručitele.

**Den konečné splatnosti dluhopisů** znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

**Den předčasné splatnosti dluhopisů** má význam uvedený v člancích 6.2.2, 7.2, 9.2 a 12.4.1 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 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

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

**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.

**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 7.4 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi** má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

**Oznámení o předčasném splacení** má význam uvedený v článku 9.1 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 den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

**Rozhodný den pro výplatu výnosu** znamená den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší 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 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

**Sběrný dluhopis** má význam uvedený v čl. 1.2.4 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 Doplněku 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 listinné Dluhopisy jsou zastoupeny podílem na Sběrném dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

**Vlastník Dluhopisu** má význam uvedený v čl. 1.2.3. a 1.2.4. těchto Emisních podmínek.

**Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu** má význam uvedený v čl. 1.2.4. těchto Emisních podmínek.

**Výnosové období** znamená období počínající Datem 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 Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

## V. VZOR EMISNÍHO DODATKU – KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Emisního dodatku 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 Emisního dodatku 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 vzor Emisního dodatku (bez krycí strany, kterou bude každý Emisní dodatek 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 příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.*

### EMISNÍ DODATEK – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“) a obsahuje doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) základním prospektem dluhopisového programu společnosti REDSTONE INVEST a.s., se sídlem na adrese tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím 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 tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.rsre.cz/invest](http://www.rsre.cz/invest) v sekci „Pro investory“.

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

*Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta [www.rsre.cz/invest](http://www.rsre.cz/invest) v sekci „Pro investory“ a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.*

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

*Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise dluhopisů.*

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta (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 počínaje [● 2018], je uvedeno v kapitole „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Společné emisní podmínky**“).

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

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

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [doplnit datum] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

## **1. Odpovědné osoby**

### **(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy 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.

### **(b) Prohlášení Emitenta**

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Olomouci dne [●]

Za REDSTONE INVEST a.s.

---

Jméno: [●]  
Funkce: [●]

## 2. Shrnutí Emise Dluhopisů

V této části Emisního dodatku bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Směrnice o prospektu a 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 příslušném Emisním dodatku.

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: [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [listinná; Dluhopisy [ne]budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, [evidenci o Sběrném dluhopisu vede Administrátor]
4. Forma Dluhopisů: [na doručitele / na jméno/ na řad]
5. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: [●]
6. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž [celková jmenovitá hodnota Dluhopisů po tomto zvýšení nepřekročí [●]] / [objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % / 50 % 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. 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] / [●]
9. Název Dluhopisů: [●]
10. Datum emise: [●]
11. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): Od [●] do [●]
12. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč



13. 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/invest](http://www.rsre.cz/invest), přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.]
14. Úrokový výnos: pevný
15. Úroková sazba Dluhopisů: [●] % p.a.
16. Den výplaty úrokových výnosů: [●]
17. Výplata úrokových výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně]
18. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
19. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): [●/ nepoužije se]
20. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): [●/ nepoužije se]
21. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano/ ne]
22. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Emisních podmínek): [●/ nepoužije se]
23. Administrátor: [není jmenován / ●]
24. Určená provozovna: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
25. Agent pro výpočty: [není jmenován/ ●]
26. Kotační agent: [●/ nepoužije se]

27. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)]
28. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: [●/ viz článek 12.3.3 Společných emisních podmínek]
29. Interní schválení Emise dluhopisů: [Vydání Emise dluhopisů bylo schváleno [představenstvem] Emitenta dne [●].]
30. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů [Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů [v sídle Emitenta / v jednotlivých pobočkách Emitenta/ [●]] [Činnosti spojené s vydáním a umístěním dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat [●]. [Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je [●]]] [Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů] [V rámci nabídky bude kupní cena Dluhopisů hrazena investorem na účet Manažera [●] nejpozději do [●]. Dluhopisy budou připsány na účet investora v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v navazující evidenci dle instrukce investora / koupeny a předány, proti zaplacení kupní ceny v plné výši nejpozději do [●].] [Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta].] [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ●] / [Emitent sám].]

## ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

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

Níže uvedené informace o Dluhopisech doplňují v souvislosti s [veřejnou nabídkou Dluhopisů [a]/přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu] informace uvedené výše v tomto Emisním dodatku. Doplňující informace tvoří společně s Doplněním 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 Doplněcích informací pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části Emisního dodatku, 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 příslušném Emisním dodatku.

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:  | [od [●] do [●]] / [nepoužije se]   |
| 2. | Cena v rámci veřejné nabídky:   | [Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovná [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.rsre.cz/invest/">www.rsre.cz/invest/</a> v sekci "Pro investory", přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.]]  |
| 3. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | [Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]<br>[Investoři budou osloveni [●] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů, stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má investor zájem. Emitent může vyzvat investora, či zástupce investora, aby předložil občanský průkaz či jiný průkaz totožnosti. Vzor objednávkového formuláře bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [●] v sekci [●], případně bude investorovi předán.] |

- Podepsanou objednávku investor doručí Emitentovi na adresu [●], a to i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku připojením svého podpisu a oznámením o přijetí objednávky investorovi. V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a investor doručí objednávku Emitentovi na adresu [●] / [takový, že investor doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli na adresu [●] a ten ji následně předá Emitentovi]. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●] Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. [●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [●] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu [●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku.) / [●] / [nepoužije se]
4. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
5. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
6. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
7. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce [www.rsre.cz/invest/](http://www.rsre.cz/invest/) v sekci "Pro investory" / nepoužije se]
8. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
9. Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: [● / nepoužije se]
10. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.]  
[[●] působí též v pozici [●] / [●]
11. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Dluhopisy jsou vydávány za účelem:
- provozní potřeby Emitenta
  - [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky

společnosti ze Skupiny za účelem [●]

- [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat]
- [●]

Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [●] Kč.

Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise) bude činit cca [●] Kč.

12. 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 Emisního dodatku činí tyto náklady cca [●] Kč / [●] % z objemu Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu]

13. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:

[nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]

14. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění:

[● / nepoužije se]

15. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:

[● / nepoužije se]

16. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:

[●]

17. Další podmínky souhlasu:

[● / nepoužije se]

18. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:

[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP; segment: [●.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh [●]] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému [●]] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice]

- ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.]
19. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): [ / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
20. Poradci: **Právní poradce Emitenta:** [ / nepoužije se]  
**Auditor Emitenta:** [ / Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, Karolinská 654/2, 186 00 Praha – Karlín]
21. Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací: [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Emisním dodatku 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. []]
22. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [] / [nepoužije se]

## VI. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

### Ručitelské prohlášení ve vztahu k Emitentovi – REDSTONE INVEST a.s.

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 (dále jen „**Ručitel**“); a
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (dále jen „**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 2028. 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 výzvě Emitentovi obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce nejméně 10 (slovy: deseti) pracovních 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.



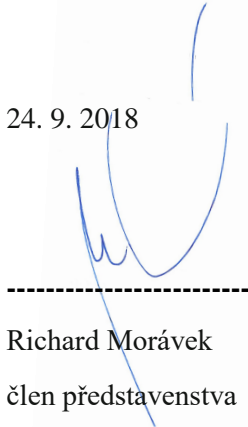
6.2 Vznikne-li i jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen českými soudy.

**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

Datum:

24. 9. 2018

Podpis:



Jméno:

Richard Morávek

Funkce:

člen představenstva

## VII. INFORMACE O EMITENTOVI

### 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 při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou 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.

V Olomouci dne 24. 9. 2018

Za REDSTONE INVEST a.s.

Richard Morávek  
člen představenstva

### 2. Oprávnění auditori

Účetní závěrka Emitenta za období od 14.12.2017 do 31.12.2017 byla auditována společností:

<b>Obchodní firma:</b>	<b>Deloitte Audit s.r.o.</b>
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8 – Karlín
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica, reg.č. 2180
Místo podnikání:	Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8 – Karlín

Auditor Emitenta ve své zprávě nezávislého auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta k 31. 7. 2018 uvedl následující:

*„Zdůraznění skutečnosti: Upozorňujeme na bod 3.1 přílohy mezitímní účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 1. ledna 2018 do 31. července 2018 a slouží pro účely vypracování prospektu dluhopisů. Účetní období společnosti končí 31. prosince 2018. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“*

### 3. Vybrané finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta z auditované účetní závěrky za období od 14.12.2017 do 31. 12. 2017. Účetní závěrka byla vypracována na

základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společností (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

**VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY STAV K 14.12.2017  
A K 31.12.2017**

(v tis. Kč)

	14.12.2017	31.12.2017
Základní kapitál	2000	2000
Kont. výsledky hospodaření	0	-30
Vlastní kapitál celkem	2000	1970
Krátkodobé závazky	0	30
Závazky celkem	0	30
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE - VÝKAZ  
O FINANČNÍ POZICI K 14.12.2017 A K 31.12.2017**

(v tis. Kč)

	14.12.2017	31.12.2017
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2000	2000
Krátkodobá aktiva celkem	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2000</b>	<b>2000</b>

**VYBRANÉ NEFINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ  
O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 14.12.2017  
DO 31.12.2017**

(v tis. Kč)

	14.12.2017	31.12.2017
Ostatní náklady	0	30
Provozní výsledek hospodaření	0	-30
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	0	-30
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění	0	-30

**FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM  
KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 14.12.2017 DO 31.12. 2017**

(v tis. Kč)

	Poč. stav 14.12.2017	Konečný stav 31.12.2017
Základní kapitál	2000	2000
Kumulované výsledky hospodaření	0	-30
Vlastní kapitál celkem	2000	1970

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

<b>Počáteční stav finančních prostředků k 14.12.2017</b>	<b>2 000</b>
Zisk/ztráta před zdaněním	-30
Změna stavu závazků	30
Peněžní tok z provozní činnosti	0
<b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 12. 2017</b>	<b>2 000</b>

Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta z auditované mezitímní účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018. Účetní závěrka byla vypracována na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společností (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

**VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY STAV K 1.1.2018**

**A K 31. 7. 2018**

(v tis. Kč)

	<b>1. 1. 2018</b>	<b>31. 7. 2018</b>
Základní kapitál	2 000	2 000
Kons. výsledek hospodaření	-30	-154
Vlastní kapitál celkem	1 970	1 816
Krátkodobé závazky	30	0
Závazky celkem	30	0
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2 000</b>	<b>1 816</b>

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE - VÝKAZ**

**O FINANČNÍ POZICI K 1. 1. 2018 A K 31. 7. 2018**

(v tis. Kč)

	<b>1. 1. 2018</b>	<b>31. 7. 2018</b>
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 970	1 816
Krátkodobá aktiva celkem	1 970	1 816
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 970</b>	<b>1 816</b>

**VYBRANÉ NEFINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ**

**O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018**

**DO 31. 7. 2018**

(v tis. Kč)

	<b>1. 1. 2018</b>	<b>31. 7. 2018</b>
Ostatní náklady	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-30	-154

Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-30	-154
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění	0	0

#### FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA OBD. OD 1. 1. 2018 DO 31. 7. 2018

(v tis. Kč)

	Poč. stav 1. 1. 2018	Konečný stav 31.7.2018
Základní kapitál	2 000	2 000
Kumulované výsledky hospodaření	-30	-184
Vlastní kapitál celkem	1 970	1 816

#### VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2018 DO 31. 7. 2018

(v tis. Kč)

<b>Počáteční stav finančních prostředků k 1. 1. 2018</b>	<b>2 000</b>
Zisk/ztráta před zdaněním	-154
Změna stavu závazků	-30
Peněžní tok z provozní činnosti	0
<b>Konečný stav finančních prostředků k 31. 7. 2018</b>	<b>1 816</b>

#### 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:

**REDSTONE INVEST a.s.**  
Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10998

IČO:  
Datum vzniku:  
Datum založení:  
Sídlo:  
Právní forma:  
Rozhodné právo:  
Telefonní číslo:

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](mailto:info@rsre.cz)  
[www.rsre.cz](http://www.rsre.cz)

Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	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, a  zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## 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.

## 5.3 Investice

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

Emitent tedy neprovedl od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné investice.

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

## 5.4 Historie a vývoj Emitenta, Ručitele a Skupiny

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.

Další údaje k historii Emitenta, Ručitele a Skupiny jsou uvedeny v bodě 4.4 (Historie a vývoj Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII 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 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent nemá žádné úvěry, emitované investiční nástroje ani vydané či nesplacené dluhové cenné papíry. Emitent je součástí Skupiny.

## 5.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá žádné zaměstnance.

## **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 do vydání tohoto Základního prospektu žádnou činnost nevykonával, neboť byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování.

### **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 bodě 6 (Popis Činnosti Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu Informace o Ručiteli.

## **8. Hlavní trhy a postavení Emitenta části**

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 Ručitele a Skupinu.

Postavení Ručitele a Skupiny na trhu je popsáno v bodě 7 (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu Informace o Ručiteli.

## **9. Organizační struktura Emitenta**

### **9.1 Jediný akcionář Emitenta**

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

Charakter kontroly Emitenta ze strany Ručitele vyplývá z práv a povinností Ručitele spojených s vlastnictvím všech akcií Emitenta, kdy Ručitel 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 zápravy 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 bodě 8.2 (Skupina) kapitoly VIII 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 společností, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

## **10. Informace o trendech**

### **10.1 Žádná podstatná negativní změna**

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta a ani ve vyhlídkách 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 bodě 9 (Informace o trendech) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu.

## **11. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## **12. Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta**

### **12.1 Člen představenstva**

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jenž řídí činnost společnosti a zastupuje společnost. Představenstvo má jednoho člena. Člen představenstva 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. Člen představenstva 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.

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

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



Přehled relevantních údajů o členu představenstva je uveden v článku 11 „*Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele*“ kapitoly VIII 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 proti členu

### 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 University 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 a Ručitele významné.

## 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% nepřímým vlastníkem Emitenta.

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

Emitent připravil účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období od 14.12.2017 do 31.12.2017 a mezitímní účetní závěrku za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 7. 2018 (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 Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín, Česká republika, IČO 49620592, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24349, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod 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 nedisponuje k datu vypracování Základního prospektu žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvažil 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 nebyl účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Ručitele a/nebo Skupiny.

### **15. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Od konce 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 nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

### **16. Významné smlouvy**

Emitent nemá uzavřené žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů, které

by byly podstatné pro Emitenta a jeho schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Emitent uzavře s některými Dceřinými společnostmi smlouvy, na základě nichž poskytne těmto společnostem vnitroskupinové financování, kterými poskytne prostředky získané Emisí dluhopisů.

### **17. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, 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.

- stanovy Emitenta;
- zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 14.12.2017 do 31.12.2017

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

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.

## **VIII. NFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ**

### **1. Oprávnění auditori**

Individuální účetní závěrka Ručitele za období roku 2016, jakož i konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období roku 2017 byla auditována společností:

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Raštica
Osvědčení č.:	2180
Místo podnikání:	Karolinská 654/2, 186 00 Praha-Karlín

Auditor Ručitele ve své zprávě nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele k 31. prosinci 2016 uvedl následující:

*„Jiná skutečnost: Srovnávací údaje k 31. prosinci 2015 a za rok končící k tomuto datu nejsou auditované.“*

### **2. Vybrané finanční údaje**

Ručitel k 31.12.2016 nesestavoval konsolidovanou účetní závěrku, neboť zákonná povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku vznikla Ručiteli až v roce 2017, a to momentem, kdy jeho dceřinná společnost RSRE INVEST, a.s. prodala své dluhopisy a stala se tak subjektem veřejného zájmu.

Přehled individuálních finančních údajů Ručitele za období roku 2016 (v tis. Kč)

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2016 (v tis. Kč)	31.12.2016
AKTIVA	(individ.)
Investiční majetek	0
Pozemky	0
Ostatní dlouhodobý majetek	416
Zápůjčky spřízněným staranám	0
Dlouhodobá aktiva – podíl	400
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>816</b>
Ost. zápůjčky – krátkodobá část	135.124
Hotovost a peníze na bank. účtech	7.582
Pohledávky z obch. vztahů a ost. pohl.	242
Daňové pohledávky	100
Ostatní aktiva	0
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	0
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>143.048</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>143.864</b>

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 31.12.2016 (v tis. Kč)	31.12.2016
PASIVA	(individ.)
Základní kapitál	2.000
Nerozděl. zisk (+)/neuhr.ztráta (-)	-374
Úplný výsledek za období	42
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1.668</b>
Bankovní úvěry – dlouhod. část	110.441
Dluhopisy – dlouhodobá část	0
Ostatní zápůjčky – dlouhod. část	10.892
Odložený daňový závazek	0
Rezervy	0
Ostatní závazky	19.000
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>140.333</b>
Bankovní úvěry – krátkodobá část	0
Dluhopisy – krátkodobá část	0
Ost. zápůjčky a závazky – kr. část	302
Závazky z obch. vztahů	649
Ostatní pasiva	82
Záv. spoj. s dl. aktivy drž. k prodeji	0
Jiné závazky	830
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>1.863</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>143.864</b>

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU k 31.12.2016 (v tis. Kč)	31.12.2016
	(individ.)
Výnosy z nájemného a služeb	1.400
Služby	-1.653
Mzdové náklady	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	0
Výnosové úroky	9.018
Nákladové úroky	-8.636
Ostatní finanční výnosy/náklady	-5
Zisk z přecenění inv. majetku	0
<b>Zisk a úplný výsledek před zdan.</b>	<b>124</b>
Daň z příjmů	-82
<b>Zisk a úplný výsledek z pokr. čin.</b>	<b>0</b>
<b>Zisk za období z ukonč. činností</b>	<b>0</b>
<b>Zisk a úplný HV za obd. celkem</b>	<b>42</b>
Zisk na akcii	0,42

VYBRANÉ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ K 31.12.2016 (v tis. Kč)	
	31.12.2016
	(individ.)
<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>246</b>
Peněžní toky z provozní činnosti	-6.801
Peněžní toky z investiční činnosti	-126.522
Peněžní toky z finanční činnosti	140.659
<b>Konečný stav finančních prostředků</b>	<b>7.582</b>

Finanční údaje k 31. prosinci 2016 byly převzaty z auditované individuální účetní závěrky roku 2016 sestavené v souladu s českou účetní legislativou. Ručitel k 31.12.2016 nesestavoval konsolidovanou účetní závěrku.

Ručitelovy konsolidované finanční údaje k 31. 12. 2017 byly vypracovány v souladu Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku za období končící 31. prosince 2017	Bod	31.12.2017	31.12.2016
		v tis. Kč	v tis. Kč
<b>Pokračující činnosti</b>			
Výnosy z nájemného a služeb	6.1	25 646	1 400
Služby	6.2	-4 928	-1 575
Mzdové náklady	6.3	-7 101	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	6.4	-6 721	-104
Výnosové úroky	6.5	6 101	0
Nákladové úroky	6.6	-13 211	-8 636
Ostatní finanční výnosy/náklady	6.7	8 886	-4
Zisk z přecenění investičního majetku	6.8	59 068	0
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK PŘED ZDANĚNÍM</b>		<b>67 740</b>	<b>-8 919</b>
Daň z příjmů	6.9	-14 013	-82
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK Z POKRAČUJÍCÍCH ČINNOSTÍ</b>		<b>53 727</b>	<b>-9 001</b>
<b>Nepokračující činnosti</b>			
Zisk za období z ukončených činností	6.10	12 473	126 766
<b>ZISK A ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ CELKEM</b>		<b>66 200</b>	<b>117 765</b>
Zisk na akciích	6.11	662	1 178

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2017	Bod	31.12.2017	31.12.2016
		v tis. Kč	v tis. Kč
<b>Aktiva</b>			
Investiční majetek	6.12	879 280	0
Pozemky	6.12	326 693	0
Ostatní dlouhodobý majetek	6.13	7 315	416
Zápůjčky spřízněným stranám - dlouhodobá část	6.14	15 768	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 229 056</b>	<b>416</b>

Ostatní zápůjčky - krátkodobá část	6.15	0	135 124
Hotovost a peníze na bankovních účtech	6.16	94 319	7 582
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	6.17	20 197	242
Daňová pohledávky	6.18	2 350	23
Ostatní aktiva		6 261	0
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	6.19	0	702 535
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>123 128</b>	<b>845 506</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 352 184</b>	<b>845 922</b>
<b><u>Vlastní kapitál a závazky</u></b>			
Základní kapitál	6.20	2 000	2 000
Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	6.20	121 501	-374
Úplný výsledek za období	6.20	66 200	117 765
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>189 701</b>	<b>119 391</b>
Bankovní úvěry - dlouhodobá část	6.21	526 444	110 442
Dluhopisy – dlouhodobá část	6.22	254 873	0
Výpůjčky od spřízněných stran – dlouhodobá část	6.23	0	10 892
Ostatní výpůjčky a závazky - dlouhodobá část	6.24	214 804	19 000
Odložený daňový závazek	6.25	8 948	0
Rezervy	6.26	5 337	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 010 407</b>	<b>140 334</b>
Bankovní úvěry - krátkodobá část	6.21	18 192	0
Dluhopisy – krátkodobá část	6.22	1 064	0
Výpůjčky od spřízněných stran – krátkodobá část	6.23	840	0
Ostatní výpůjčky a závazky - krátkodobá část	6.24	110 552	1 132
Závazky z obchodních vztahů	6.27	16 320	679
Ostatní pasiva		5 108	0
Závazky spojené s dlouhodobými aktivy drženými k prodeji	6.19	0	584 387
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>152 076</b>	<b>586 198</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 352 184</b>	<b>845 922</b>

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2017**

	Vlastní kapitál	Nerozdělený zisk (+) / neuhrazené ztráta (-)	Úplný výsledek za období	Celkem
<b>01.01.2016</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-374</b>	<b>1 626</b>
Převod do nerozděleného zisku	0	-374	374	0
Ostatní	0	0	0	0
Úplný výsledek za období	0	0	117 765	117 765
<b>01.01.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>-374</b>	<b>117 765</b>	<b>119 391</b>
Převod do nerozděleného zisku	0	117 765	-117 765	0
Ostatní	0	4 110	0	4 110
Úplný výsledek za období	0	0	66 200	66 200
<b>31.12.2017</b>	<b>2 000</b>	<b>121 501</b>	<b>66 200</b>	<b>189 701</b>

## Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2017

	Období končící 31.12.2017	Období končící 31.12.2016
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Zisk/Ztrata za rok	66 200	104 716
Úpravy:		
Daň z příjmů vykázána v hospodářském výsledku	14 013	-82
Ztráta ze snížení hodnoty vykázána u pohledávek z obchodního styku	0	0
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty u pohledávek z obchodního styku	0	0
Odpisy a amortizace dlouhodobých aktiv	4 542	0
Kurzový (zisk)/ztráta, netto	-10 255	0
Vliv přecenění investičního majetku	-59 068	-113 717
Ostatní nepeněžní operace	-14 110	18 716
Změny pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	-22 282	-265
Změna stavu ostatních aktiv	-6 261	0
Změna stavu závazků z obchodního styku a jiných závazků	15 641	679
Změna stavu rezerv	5 337	0
Změna stavu výnosů příštích období	0	0
Změna stavu ostatních pasiv	5 107	0
<b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>	<b>-1 136</b>	<b>10 047</b>
Zaplacená daň z příjmů	-2 583	0
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>-3 719</b>	<b>10 047</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Výdaje za nabytí finančních aktiv	0	0
Příjmy z prodeje finančních aktiv	0	0
Poskytnuté zápůjčky	-15 768	-135 124
Příjmy z poskytnutých půjček	135 124	0
Přijaté úroky	6 101	0
Výdaje za nabytí investičního majetku	-1 146 905	0
Výdaje za nabytí ostatního dlouhodobého majetku	-6 898	-416
Příjmy z vyřazení investičního majetku	130 621	0
Příjmy z vyřazení ostatního dlouhodobého majetku	0	0
Pořízení podílů	0	0
<b>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</b>	<b>-897 725</b>	<b>-135 540</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z emise nástrojů vlastního kapitálu společnosti	0	0
Příjmy z emise dluhopisů	253 554	0
Úhrada nákladů na emisi dluhových nástrojů	-528	0
Příjmy z výpůjček a úvěrů	869 701	141 465
Splátky výpůjček a úvěrů	-121 334	0
Zaplacené úroky	-13 211	-8 635
<b>Čisté peněžní prostředky použité v rámci financování</b>	<b>988 182</b>	<b>132 830</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>86 737</b>	<b>7 336</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	7 582	246
Vliv změn měn. kurzů na zůstatky peněžních prostředků v cizích měnách	0	0
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>94 319</b>	<b>7 582</b>

### 3. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

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

### 4. Údaje o Ručiteli

#### 4.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698
IČO:	04137582
Datum vzniku:	18 května 2015
Datum založení:	3. června 2015
Sídlo:	tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc

Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	585208026

E-mail:	<a href="mailto:info@rsre.cz">info@rsre.cz</a>
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	Jedná se zejména o následující:
zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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

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. Společnosti ze Skupiny se dále řídí především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.



## 4.2 Události specifické pro Ručitele

Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoliv Dceřinou společnost, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.

## 4.3 Investice

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost neprovedli od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné investice, vyjma akvizice obchodně průmyslového areálu v Praze v průmyslové zóně Průhonice – Čestlice, která se uskutečnila dne 31. 5. 2018. Tato akvizice je podrobněji popsána pod názvem Projekt Čestlice níže v čl. 6.3.5.

## 4.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen 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 Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10698 dne 3. června 2015. Další údaje k historii Ručitele a Skupiny jsou uvedeny v následující tabulce.

### Historie aktivit Skupiny

<b>2015</b>	Založení mateřské společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s.
<b>2016</b>	Akvizice multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
<b>2017</b>	Prodej multifunkčního areálu v pražských Stodůlkách
<b>2017</b>	Nákup kancelářské budovy LOUVRE na Praze 5
<b>2017</b>	Nákup skladovacích hal v obci Pardubice – projekty STARZONE a BLACK PINE
<b>2017</b>	Akvizice areálu bývalého lihovaru HOBÉ v Pardubicích pro projekt nového obchodního centra
<b>2017</b>	Akvizice společnosti CENTRUM BUS PARDUBICE s.r.o.
<b>2017</b>	Urbanistická studie pro rezidenční projekt Kašparova v Olomouci
<b>2018</b>	Akvizice obchodně-průmyslového areálu v Praze Čestlicích

#### 4.5 Základní kapitál Ručitele

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

#### 4.6 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Ručitelem

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

Člen Skupiny, společnost RSRE INVEST a.s. je emitentem níže uvedených dluhopisů (stav k 31.7.2018)

<i>Emitent</i>	<i>RSRE INVEST a.s.</i>
<i>Název emise</i>	<i>RSREINV 1 5,0/22</i>
<i>Měna</i>	<i>EUR</i>
<i>Pevný úrokový výnos</i>	<i>5% p.a.</i>
<i>Datum emise</i>	<i>30. 11. 2017</i>
<i>Datum splatnosti</i>	<i>30. 11. 2022</i>
<i>Jmenovitá hodnota</i>	<i>100 000,- EUR</i>
<i>Celkový objem emise</i>	<i>20 000 000,- EUR</i>
<i>Administrátor</i>	<i>J&amp;T BANKA</i>
<i>Upsáno</i>	<i>Objem: 15 000 000,- EUR</i> <i>Vyplacené úroky: 250 000,- EUR</i>

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny Ručitele k úvěrovým institucím k 31. červenci 2018.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba		Zůstatek k 31.7.2018
<b>ZRG Czech, s.r.o.</b>	Banka Creditas a.s.	31.05.2022	refinancování úvěru poskytnutého na koupi pozemků a přípravu Projektu	5,1 % p.a.		46.365.228,- Kč
<b>Turimo s.r.o.</b>	Československá obchodní banka, a.s.	31.01.2022	refinancování úvěru na nákup nemovitosti Galerie Louvre, úhrada části závazků vůči prodávající společnosti	2,35% p.a.	Tranche A	5.676.000,- EUR
				3M EURIBOR + 2,30% p.a.	Tranche B	500.000,- EUR
<b>STARZONE s.r.o.</b> <i>(bývalá ZZU Czech, s.r.o.)</i>	Československá obchodní banka, a. s.	31.03.2023	refinancování vnitroskupinových půjček a zaplacení dalších závazků vůči prodávající společnosti	2,60 % p.a.	Tranche A	7.923.000,- EUR
				3M EURIBOR + 2,30% p.a.	Tranche B	587.134,- EUR
						1.614.866,- EUR <i>(bývalá ZZU Czech, s.r.o.)</i>
<b>Black Pine s.r.o.</b> <i>(bývalá ZKY Czech, s.r.o.)</i>	Československá obchodní banka, a. s.	31.03.2023	refinancování vnitroskupinových půjček a zaplacení dalších závazků vůči prodávající společnosti	2,60 % p.a.	Tranche A	2.327.440,- EUR
				3M EURIBOR + 2,30% p.a.	Tranche B	158.460,- EUR
						509.100,- EUR <i>(bývalá ZKY Czech, s.r.o.)</i>
<b>IOG Čestlice Industrial Park s.r.o.</b>	Československá obchodní banka, a. s.	31.03.2023	refinancování části závazků	2,60% p.a.	Tranche A	10.000.000,- EUR
				3M EURIBOR + 2,10% p.a.	Tranche B	875.000,- EUR

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny Ručitele k 31. prosinci 2016 a k 31. prosinci 2017.

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. prosince 2016</b>	<b>31. prosince 2017</b>
<b>Celkem závazky</b>	<b>726 532</b>	<b>1 162 483</b>
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>140 334</i>	<i>1 010 407</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>586 198</i>	<i>152 076</i>

Dlouhodobé závazky společností ve Skupině vůči Ručiteli k 31. 7. 2018 představují půjčky od společnosti Redstone Real Estate, a.s. (Jediného akcionáře), uskutečněné na základě smluv o poskytnutí zápůjčky a jejích následných dodatcích, které zajišťují splacení dluhů dle dohodnutých termínů a úhradu případných smluvních úroků společností:

Společnost	Zůstatek k 31.7.2018	Splatnost	Úroková sazba
<b>IOG Cestlice Industrial Park s.r.o.</b>	6.797.000,- EUR	31.5.2023	6% p.a.
<b>Turimo s.r.o.</b>	1.800.000,- EUR	8.3.2027	
<b>Black Pine s.r.o.</b>	41.500,- EUR	31.12.2022	
<b>STARZONE s.r.o.</b>	20.000,- EUR	31.12.2022	
<b>STARZONE s.r.o.</b>	4.082.000,- Kč	31.12.2022	
<b>ZWN Czech, s.r.o.</b>	179.440.000,- Kč	31.12.2023	
<b>ZRG Czech, s.r.o.</b>	20.763.500,- Kč	31.12.2022	
<b>RSRE INVEST a.s.</b>	100.000.000,- Kč	31.12.2022	
<b>REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.</b>	290.000,- Kč	31.12.2023	
<b>REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.</b>	352.500,- Kč	31.12.2022	
<b>Richard Morávek</b>	15.183.500,- Kč	31.12.2020	

#### 4.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Ručitel má 7 zaměstnanců. Skupina měla k 31. prosinci 2017 celkem 11 zaměstnanců. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny za rok 2016 byl 8 zaměstnanců.

## 5. Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele

### 5.1 Hlavní činnosti prováděné Ručitelem

Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 4 stanov Ručitele. Předmětem podnikání Ručitele je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti. Ručitel a jím ovládané dceřinné společnosti investují do oblasti nemovitostního trhu v České republice. Pokud jde o cílení investic, v současné době Ručitel prostřednictvím dceřiných společností investuje především do nemovitostí v Olomouci, Pardubicích a Praze. Ručitel má v úmyslu i nadále vyhledávat a investovat do nemovitostí, které jsou v dobrém poměru cena/návratnost. Zakoupené nemovitosti má Ručitel v úmyslu opravovat, upravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Veškeré nemovitosti a zrealizované projekty, jakož i projekty v realizaci vlastněné dceřinými společnostmi Ručitele jsou uvedeny v čl. 6 tohoto Základního prospektu.

### 5.2 Další činnosti prováděné Ručitelem

Ručitel vyjma hlavních činností uvedených v bodě 5.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

## 6. Popis Činnosti Ručitele a Skupiny

Skupinu, která je dále popsána v bodě 8.2 tvoří:

### 6.1 Složení Skupiny

- Ručitel,
- účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro každý developerský, rezidenční a nerezidenční projekt
- Emitent

### 6.2 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 nejrůznějšího rozsahu. 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 takové nejvýznamnější projekty, na kterých se Richard Morávek spolu se svými partnery podílel, patří bezesporu největší nákupní a zábavní komplex v Olomouci „**Galerie Šantovka**“, jejíž provoz byl zahájen v roce 2013.

### 6.3 Nejdůležitější projekty Skupiny – Zrealizované projekty

#### 6.3.1 *Projekt Stodůlky*

Mateřská společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. získala do svého vlastnictví Multifunkční areál Jeremiášova 947 v pražských Stodůlkách, jenž zaujímá plochu 11,8 hektarů a poskytuje téměř 35 000 metrů čtverečních komerčních prostor od společnosti KONSTRUKTIVA LOKUS. Tento areál je ve vlastnictví společnosti **Stodůlky Property Park s.r.o.**, jejíž 100 % obchodní podíl prodala společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. v dubnu 2017 novému majiteli společnosti UNICAPITAL N.V.

### 6.3.2 Projekt LOUVRE

Mateřská společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. odkoupila dne 8. 3. 2017 100% podíl ve společnosti Turimo s.r.o., IČO 24690317 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc 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, která byla navržena architektonickou kanceláří Chapman Taylor, 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 4.200 m<sup>2</sup> 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. Ukončení nájemních smluv se kterýmkoli výše uvedeným nájemcem se v současné době nepředpokládá.

#### Projekt LOUVRE





### 6.3.3 Projekt STARZONE

Další společností ve Skupině je společnost STARZONE s.r.o., IČ: 05866065, která má ve svém vlastnictví logistický a obchodní areál STARZONE v Pardubicích. Areál STARZONE se nachází na východním okraji Pardubic, v městské části Černá za Bory. Areál STARZONE tvoří v současné době dvě postavené skladové haly nabízející celkem 26 413 m<sup>2</sup> moderních prostor pro logistiku a distribuci. Obě skladové haly jsou plně obsazeny nájemci, společnostmi Flextronics International s.r.o. a Jusda Europe s.r.o. a jejich ukončení se v současnosti nepředpokládá. Areál je obsluhován hromadnou dopravou – autobusová zastávka se nachází v blízkosti vstupu do areálu.

#### Projekt STARZONE



Na základě vysoké poptávky po pronájmu logistických hal, a to jak ze strany stávajících nájemců, tak i ze strany jiných subjektů majících zájem o pronájem, plánujeme rozšíření úspěšného projektu STARZONE o Projekt STARZONE II. V rámci rozšíření stávajícího logistického areálu STARZONE budou přistaveny další dvě logistické haly o rozloze: hala s ozn. DC3 – cca 11 000 m<sup>2</sup> a hala s ozn. DC4 – cca 18 000 m<sup>2</sup>. Výstavba obou logistických hal je plánována v časovém horizontu 3 let. Celý areál STARZONE bude po přístavbě dvou hal vypadat takto:



**Legenda využití ploch**

- Zastavěná plocha
- Odpočívá a manipulační plocha
- Plochy zeleně
- Chodníky
- Příjezdní cesta
- Parkoviště včetně automatické

generální konzultant	projektant	stavba projektu	stavební konzultace	stavba
Goldbeck	RotaGroup	hala Pardubice	architektonická studie	SITUACE



### 6.3.4 Projekt Black Pine

Další společností ve Skupině je společnost Black Pine s.r.o., IČ: 05865816, která vlastní logistickou halu o rozloze 8 153 m<sup>2</sup> Pardubicích na adrese Holandská 45, Drozdice, Pardubice. Dlouhodobým a spolehlivým nájemcem této skladovací a výrobní haly je obchodní společnost NEDCON Bohemia, s.r.o.

#### Projekt BLACK PINE



### 6.3.5 Projekt Čestlice

Obchodně průmyslový park v Praze se nachází v průmyslové zóně Průhonice – Čestlice. Díky situačnímu napojení disponuje areál pohodlným přístupem na dálnici D1 a rovněž i přímým parkováním u objektu. Obchodní jednotky nabízejí administrativní zázemí a variabilní sklady, které využívá např. společnost Younger Optics zabývající výrobou kontaktních čoček, prodejna s módním oblečením značky Steilmann nebo špičkové kuchyňské vybavení české značky Potten & Pannen. V současné době se park skládá ze čtyř budov a jeho celková výměra včetně všech pozemků je 37 733 m<sup>2</sup>.

Retailová zóna se nachází na adrese Obchodní, Praha-Čestlice, Česká republika. V současné době jsou jednotky plně pronajaty a v současné době se nepředpokládá ukončení žádného nájemního vztahu. Celková pronajímatelná plocha nabízí téměř 15tis m<sup>2</sup>.

#### Projekt ČESTLICE





## 6.4 Připravované projekty

### 6.4.1 Projekt KAŠPAROVA

Mateřská společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je 100% vlastníkem obchodního podílu ve společnosti ZRG Czech, s.r.o., IČ: 05866049, která má ve svém vlastnictví pozemek v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti Androva stadionu, Plaveckého a Zimního stadionu v bezprostřední blízkosti centra Olomouce. Tento pozemek je v současné době pronajímán fotbalovému klubu SK Sigma Olomouc. Do roku 2021 by mělo dojít k zahájení výstavby rezidenčního projektu s názvem Kašparova, v rámci, které vyroste luxusní rezidenční čtvrť o celkové ploše 13.500 m<sup>2</sup>, ve které se budou nacházet byty a vila-domy s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit veřejný park, který ponechá celé území průchodným. Do konce října tohoto roku bude v rámci výběrového řízení vybrán architekt, který zpracuje územní studii a ihned poté budou započaty přípravné práce na realizaci celého projektu.

### Projekt KAŠPAROVA

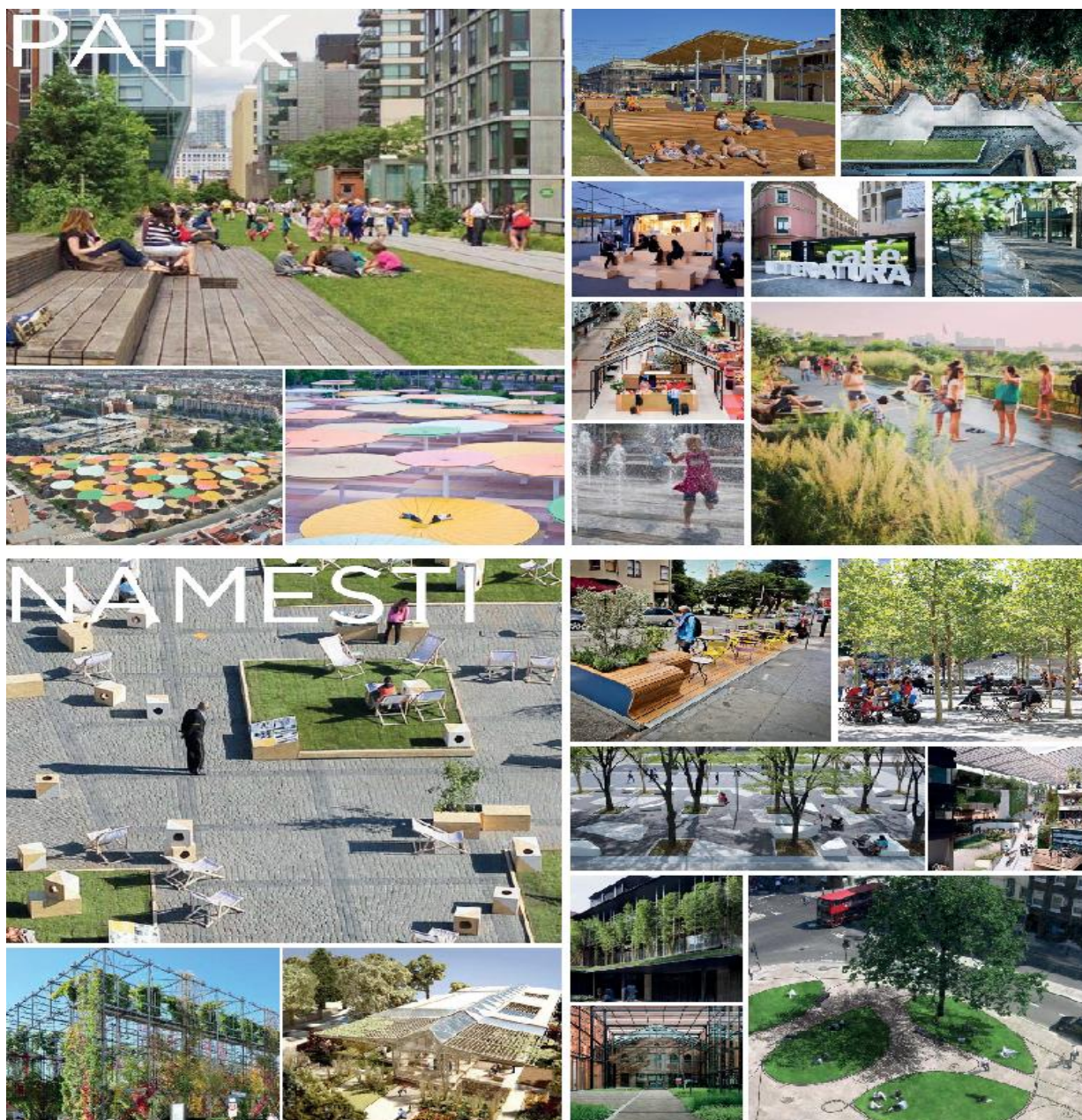




### 6.4.2 Projekt PARDUBICE PŘEDNÁDRAŽÍ

Mateřská společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. je 100% vlastníkem obchodního podílu ve společnosti ZWN Czech, s.r.o., IČ: 05865930, která se stala prostřednictvím nákupu 100% obchodního podílu na společnosti SALER a.s., IČ: 26031281 a 100% obchodního podílu na společnosti CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., IČ: 04616375, vlastníkem rozsáhlého atraktivního pozemku v centru města Pardubice. Plánovaný projekt smíšeného městského bloku „Pardubice – přednádraží“ vyroste 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. Multifunkční centrum, jehož pronajimatelná plocha bude disponovat přibližně 50.000 m<sup>2</sup> bude využita pro restaurace, kino, obchody a služby. Toto multifunkční centrum bude disponovat velkým počtem parkovacích míst, společným náměstím a dostatečným množstvím zelených ploch, které budou volně přístupné pro veřejnost. Další část projektu bude tvořena rezidenčními byty o pěti nadzemních podlažích o velikostech 1+kk až 4+kk. Poslední část projektu budou prostory, které budou využity jako administrativní kanceláře. Koncept projektu smíšeného městského bloku je nyní strategicky zpracováván renomovanými architekty, tak aby projekt splňoval veškeré architektonické a funkční parametry. Zahájení výstavby je plánováno v průběhu roku 2020.

#### Projekt PARDUBICE PŘEDNÁDRAŽÍ



## **7. Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny**

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

V současné době Ručitel nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

Vzhledem k velikosti portfolia, lze postavení Skupiny na trhu definovat jako cenového příjemce, neboť Skupina nemá tržní sílu ovlivňovat trh nájemních cen. Celkový trh průmyslových nemovitostí v ČR činil na konci 2. čtvrtletí 2018 7,4 mil m<sup>2</sup> tržní podíl Skupiny byl tedy pod 0,5% v tomto segmentu. Celkový trh moderních kancelářských budov v Praze činil na konci 2. čtvrtletí 2018 3,4 mil m<sup>2</sup>, tržní podíl Skupiny byl tedy pod 0,2% v tomto segmentu.<sup>3</sup>

## **8. Organizační struktura Ručitele a Skupiny**

### **8.1 Jediný akcionář Ručitele**

Jediným akcionářem Ručitele je Richard Morávek, nar. 26. 3. 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc. Vztah ovládnutí Ručitele Richardem Morávkem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Ručitele. Ručitel si není vědom, že by linie ovládnutí byla založena na jiných formách ovládnutí, jakými mohou být například smluvní ujednání.

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 hlavního akcionáře. Ručitel je 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.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Ručitele.

### **8.2 Skupina**

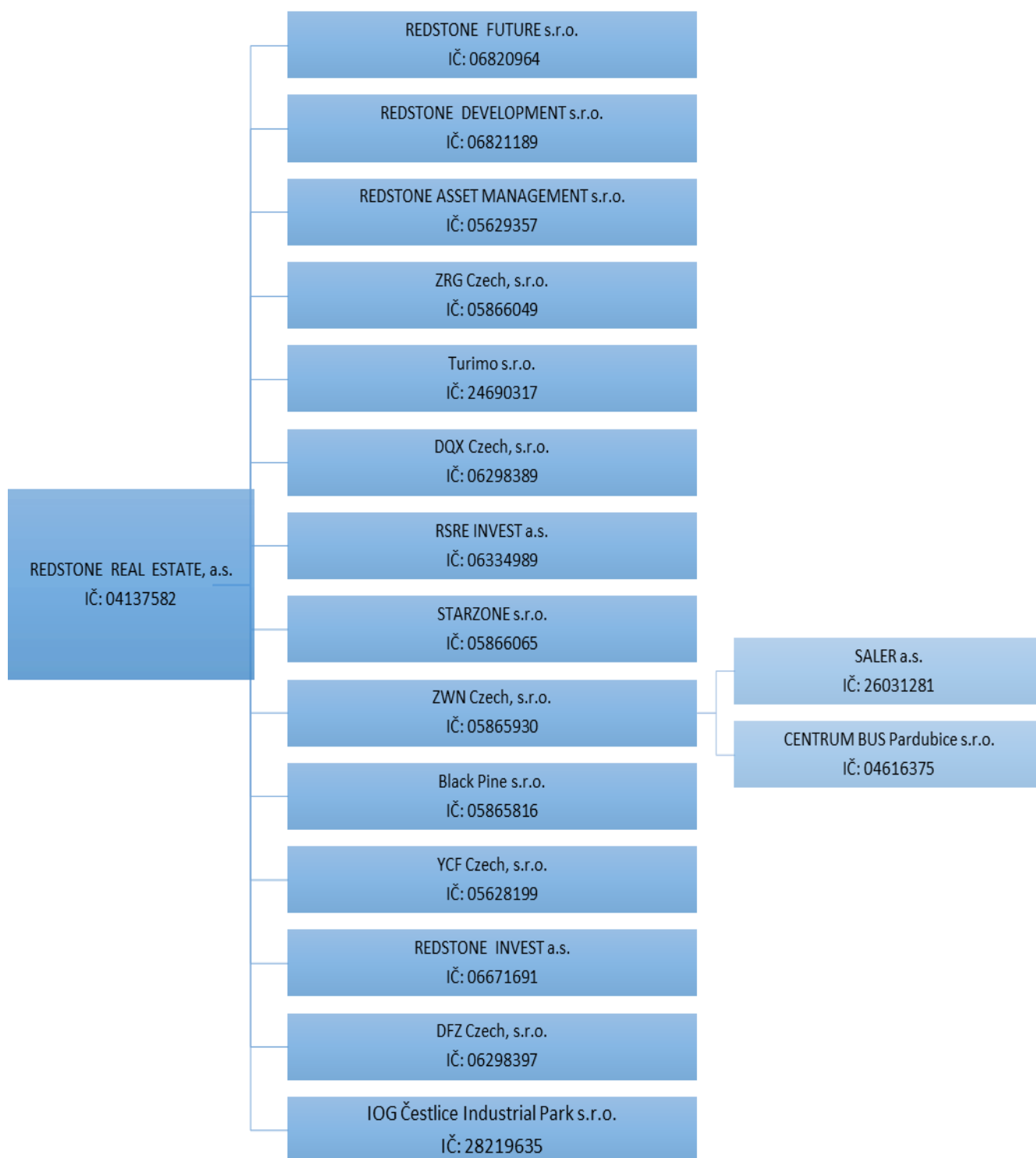
Ručitel je mateřská společnost zastřešující aktivity Skupiny REDSTONE, do které vyjma mateřské společnosti spadají dceřiné společnosti, ve kterých má ručitel přímý či nepřímý majetkový podíl (dále jen „Skupina” nebo také “Skupina REDSTONE”).

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.

---

<sup>3</sup> Colliers International – Přehled trhu 2. čtvrtletí 2018

## STRUKTURA PROPOJENÍ SKUPINY REDSTONE



**Popis společností Skupiny**

Společnost **Turimo s.r.o.**, IČO 24690317 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 3. 6. 2010. Od 8. 3. 2017 se novým vlastníkem společnosti Turimo s.r.o. stala společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s.

Společnost Turimo s.r.o. je vlastníkem moderní administrativní budovy s názvem „LOUVRE“, která je situovaná při ulici Kutvirtova na Praze 5. V pěti podlažích nabízí Louvre cca 4.200 m<sup>2</sup> kancelářských prostor a 62 suterénových parkovacích míst. Projekt LOUVRE je specifikován v čl. 6.3.2. tohoto Prospektu.

Vybrané finanční údaje společnosti Turimo s.r.o. k 31. 12. 2017. Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	227.909
Oběžná aktiva	20.644
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	4.068
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>252.621</b>
Vlastní kapitál	25.653
Cizí zdroje	226.954
<i>Dlouhodobé závazky</i>	163.947
<i>Krátkodobé závazky</i>	63.007
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	14
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>252.621</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výroby a služby	18.714
Provozní výsledek hospodaření	12.302
Finanční výsledek hospodaření	5.085
Výsledek hospodaření za účetní období	14.128
Výsledek hospodaření před zdaněním	17.387

**REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**

Společnost **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 3.6.2015. Jediným akcionářem společnosti je Richard Morávek. Akciová společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s. se prostřednictvím dceřiných společností zabývá developerskou, realitní a investiční činností.

Vybrané finanční ukazatele společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s. k 31.12.2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	57.648
Oběžná aktiva	378.367
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	1.117
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>437.132</b>
Vlastní kapitál	126.602
Cizí zdroje	310.530
<i>Dlouhodobé závazky</i>	52.051
<i>Krátkodobé závazky</i>	258.479
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>437.132</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	2.560
Provozní výsledek hospodaření	-4.822
Finanční výsledek hospodaření	132.589
Výsledek hospodaření za účetní období	127.767
Výsledek hospodaření před zdaněním	127.767



**ZRG Czech, s.r.o.**

Společnost **ZRG Czech, s.r.o.**, IČO 05866049 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1.3.2017. **ZRG Czech, s.r.o.** je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost **ZRG Czech, s.r.o.** vlastní pozemek v bezprostřední blízkosti centra Olomouce, který pronajímá fotbalovému klubu SK Sigma Olomouc. Hlavním předmětem činnosti společnosti **ZRG Czech, s.r.o.** je pronájem nemovitostí. Na předmětném pozemku bude realizován projekt s názvem KAŠPAROVA blíže specifikovaný v čl. 6.4.1. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti ZRG Czech, s.r.o. k 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	64.780
Oběžná aktiva	72
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>64.852</b>
Vlastní kapitál	-2.149
Cizí zdroje	67.001
<i>Dlouhodobé závazky</i>	21.777
<i>Krátkodobé závazky</i>	10
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	45.214
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>64.852</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výroby a služby	350
Provozní výsledek hospodaření	300
Finanční výsledek hospodaření	-2.459
Výsledek hospodaření za účetní období	-2.159
Výsledek hospodaření před zdaněním	-2.159

**ZZU Czech, s.r.o.**

Společnost **ZZU Czech, s.r.o.**, IČO 05866065 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1.3.2017. **ZZU Czech, s.r.o.** je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost ZZU Czech, s.r.o. má ve svém vlastnictví společnost STARZONE a.s., která je vlastníkem a provozovatelem dvou logistických hal v Pardubicích dle specifikace uvedené v čl. 6.3.3. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti ZZU Czech, s.r.o. ke dni 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	163.542
Oběžná aktiva	8.485
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>172.027</b>
Vlastní kapitál	-613
Cizí zdroje	172.640
<i>Dlouhodobé závazky</i>	142.198
<i>Krátkodobé závazky</i>	30.442
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>172.027</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0
Provozní výsledek hospodaření	-7
Finanční výsledek hospodaření	-1.029
Výsledek hospodaření za účetní období	-1.036
Výsledek hospodaření před zdaněním	-1.036

**STARZONE a.s.**

Společnost STARZONE a.s., IČO 27509923, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 20. 2. 2007. STARZONE a.s. je dceřinou společností společnosti ZZU Czech, s.r.o., IČO 05866065, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% akcií.

Společnost STARZONE a.s. je vlastníkem a provozovatelem dvou logistických hal v Pardubicích dle specifikace uvedené v čl. 6.3.3. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti STARZONE a.s. ke dni 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	217.287
Oběžná aktiva	19.889
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>237.176</b>
Vlastní kapitál	1.037
Cizí zdroje	232.964
<i>Dlouhodobé závazky</i>	3.804
<i>Krátkodobé závazky</i>	9.695
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	219.465
Časové rozlišení	3.175
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>237.176</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výroby a služby	40.850
Provozní výsledek hospodaření	12.831
Finanční výsledek hospodaření	-2.467
Výsledek hospodaření za účetní období	8.498
Výsledek hospodaření před zdaněním	10.364

**ZKY Czech, s.r.o.**

Společnost **ZKY Czech, s.r.o.**, IČO 05865816 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2.3.2017. ZKY Czech, s.r.o. je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost ZKY Czech, s.r.o. má ve svém vlastnictví společnost Black Pine Wood Development s.r.o., která je vlastníkem a provozovatelem logistické haly v Pardubicích dle specifikace uvedené v čl. 6.3.4. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti ZKY Czech, s.r.o. ke dni 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	40.954
Oběžná aktiva	4.181
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>45.135</b>
Vlastní kapitál	-246
Cizí zdroje	45.381
<i>Dlouhodobé závazky</i>	13.128
<i>Krátkodobé závazky</i>	32.253
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>45.135</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0
Provozní výsledek hospodaření	-8
Finanční výsledek hospodaření	-320
Výsledek hospodaření za účetní období	-328
Výsledek hospodaření před zdaněním	-328

**Black Pine Wood Development s.r.o.**

Společnost Black Pine Wood Development s.r.o., IČO 04644611 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 15. 12. 2015. Black Pine Wood Development s.r.o. je dceřinou společností společnosti ZKY Czech, s.r.o., IČO 05865816, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost Black Pine Wood Development s.r.o. je vlastníkem a provozovatelem logistické haly v Pardubicích dle specifikace uvedené v čl. 6.3.4. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti Black Pine Wood Development s.r.o. ke dni 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	69.779
Oběžná aktiva	3.344
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>73.123</b>
Vlastní kapitál	88
Cizí zdroje	72.862
<i>Dlouhodobé závazky</i>	224
<i>Krátkodobé závazky</i>	8.532
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	64.106
Časové rozlišení	173
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>73.123</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výroby a služby	10.730
Provozní výsledek hospodaření	6.104
Finanční výsledek hospodaření	-211
Výsledek hospodaření za účetní období	5.096
Výsledek hospodaření před zdaněním	5.893

**ZWN Czech, s.r.o.**

Společnost ZWN Czech, s.r.o., IČO 05865930 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 2.3.2017. ZWN Czech, s.r.o. je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost ZWN Czech, s.r.o. má ve svém vlastnictví společnost SALER a.s. a společnost CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., která mají ve svém vlastnictví nemovitosti v centru Pardubic, na kterých bude realizován podnikatelský záměr dle specifikace uvedené v čl. 6.4.2. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti ZWN Czech, s.r.o. k datu 31. 12. 2017. Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	327.388
Oběžná aktiva	10
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>327.398</b>
Vlastní kapitál	-101
Cizí zdroje	327.499
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	254.451
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	73.048
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>327.398</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0
Provozní výsledek hospodaření	0
Finanční výsledek hospodaření	-111
Výsledek hospodaření za účetní období	-111
Výsledek hospodaření před zdaněním	-111

**SALER a.s.**

Společnost SALER a.s., IČO 26031281, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 1. 2001. SALER a.s. je dceřinou společností společnosti ZWN Czech, s.r.o., IČO 05865930, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 85 % akcií.

Společnost SALER a.s. má ve svém vlastnictví nemovitosti v centru Pardubic, na kterých bude realizován podnikatelský záměr dle specifikace uvedené v čl. 6.4.2. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti SALER a.s. k datu 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	6.079
Oběžná aktiva	1.507
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	32
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>7.618</b>
Vlastní kapitál	5.815
Cizí zdroje	1.803
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	1.803
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>7.618</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	5.971
Provozní výsledek hospodaření	4.554
Finanční výsledek hospodaření	-21
Výsledek hospodaření za účetní období	3.485
Výsledek hospodaření před zdaněním	4.533

Společnost CENTRUM BUS Pardubice s.r.o., IČO 04616375, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 3. 12. 2015. CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. je dceřinou společností společnosti ZWN Czech, s.r.o., IČO 05865930, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. má ve svém vlastnictví nemovitosti v centru Pardubic, na kterých bude realizován podnikatelský záměr dle specifikace uvedené v čl. 6.4.2. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti CENTRUM BUS Pardubice s.r.o. k datu 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	16.313
Oběžná aktiva	2.280
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	9
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>18.602</b>
Vlastní kapitál	17.221
Cizí zdroje	1.361
<i>Dlouhodobé závazky</i>	834
<i>Krátkodobé závazky</i>	527
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	20
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>18.602</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	4.514
Provozní výsledek hospodaření	18.097
Finanční výsledek hospodaření	-7
Výsledek hospodaření za účetní období	17.904
Výsledek hospodaření před zdaněním	18.090



**REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.**

Společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.**, IČO 05629357 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, byla zapsána do obchodního rejstříku dne 19.12.2016. **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** je dceřinou společností společnosti **REDSTONE REAL ESTATE, a.s.**, IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

Společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** se specializuje na oblast správy nemovitostí s cílem optimalizovat nastavené provozní procesy buď dílčím zásahem nebo jejich kompletním přebudováním. Společnost poskytuje strategické poradenství kancelářskému objektu s názvem Louvre v Praze, která je ve vlastnictví společnosti Turimo s.r.o.

Společnost **REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.** má ve své správě rovněž polyfunkční areál Stodůlky Property Park blíže specifikovaný v čl. 6.3.1.

Finanční údaje společnosti REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o. k datu 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	1.193
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1.193</b>
Vlastní kapitál	769
Cizí zdroje	424
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	424
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1.193</b>

<b>Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Neauditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	5.288
Provozní výsledek hospodaření	758
Finanční výsledek hospodaření	0
Výsledek hospodaření za účetní období	758
Výsledek hospodaření před zdaněním	758

**REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.**

Společnost REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o., IČO 06821189, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 2. 2018. REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o. je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% podílu.

REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o. smluvně zajišťuje pro jednotlivé společnosti ve Skupině zejména tyto činnosti:

- úplatné zajištění výkonu činností směřující k získání pravomocných stavebních povolení a kolaudačního rozhodnutí na stavbu; řízení a dozor nad realizací projektu a stavebního procesu v rámci stavebních prací (včetně, nikoli však pouze, odborného dozoru, technického dozoru a inženýrských prací); řízení a organizace procesu projektových prací; služby spočívající v kontrole kvality.

Finanční údaje společnosti REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o. za rok 2017 nejsou k dispozici, neboť společnost vznikla až po datu 31. 12. 2017.

**RSRE INVEST a.s.**

Společnost RSRE INVEST a.s., IČO 06334989, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9.8.2017. RSRE INVEST a.s. je dceřinou společností společnosti REDSTONE REAL ESTATE, a.s., IČO 04137582 se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, která vlastní 100% akcií.

Společnost RSRE INVEST a.s. je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavním předmětem činnosti Emitenta je poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů společností ve Skupině formou zápůjček, úvěrů nebo jinou formou financování. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině neposkytuje Emitent žádné další služby.

Finanční údaje společnosti RSRE INVEST a.s. k datu 31. 12. 2017. Údaje jsou v tis. Kč.

<b>Vybrané finanční údaje – Rozvaha</b>	
<b>Typ účetní závěrky</b>	<b>Individuální Auditovaná Řádná</b>
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	420.283
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	368
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>420.651</b>
Vlastní kapitál	1.764
Cizí zdroje	418.887
<i>Dlouhodobé závazky</i>	255.400
<i>Krátkodobé závazky</i>	163.487
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0
Časové rozlišení	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>420.651</b>

Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty	
Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výroby a služby	0
Provozní výsledek hospodaření	-513
Finanční výsledek hospodaření	277
Výsledek hospodaření za účetní období	-236
Výsledek hospodaření před zdaněním	-236

### IOG Cestlice Industrial Park s.r.o.

Společnost IOG Cestlice Industrial Park s.r.o., IČ: 28219635, se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc byla zapsána do obchodního rejstříku dne 20. 12. 2007. Společnost REDSTONE REAL ESTATE, a.s., se stala vlastníkem společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. dne 31. 5. 2018 a vlastní 100% akcií.

Společnost IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. je vlastníkem a provozovatelem obchodně-průmyslového parku v Praze, který se nachází v průmyslové zóně Průhonice – Čestlice a je blíže specifikován v čl. 6.3.5. tohoto Prospektu.

Finanční údaje společnosti IOG Cestlice Industrial Park s.r.o. k datu 31. 12. 2017.

Údaje jsou v tis. Kč.

Vybrané finanční údaje – Rozvaha	
Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Dlouhodobý majetek	449 797
Oběžná aktiva	27 065
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	0
Časové rozlišení	3 509
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>480 371</b>
Vlastní kapitál	4 540
Cizí zdroje	474 860
<i>Dlouhodobé závazky</i>	183 901
<i>Krátkodobé závazky</i>	4 881
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	286 078
Časové rozlišení	971
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>480 371</b>

Vybrané finanční údaje – Výkaz zisku a ztráty	
Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS
Období	2017
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	41 601
Provozní výsledek hospodaření	- 3 496
Finanční výsledek hospodaření	- 18 967
Výsledek hospodaření za účetní období	- 22 463
Výsledek hospodaření před zdaněním	- 22 463

### 8.3 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.

## 9. Informace o trendech

### 9.1 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.

### 9.2 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 popsanými níže.

#### 9.2.1 Makroekonomické vlivy

Hrubý domácí produkt v roce 2017 vzrostl o 4,6%. Výrazného zrychlení dynamiky bylo dosaženo součinností všech složek HDP. V první polovině roku podporovala růst domácí spotřeba a zahraniční poptávka, ve druhé polovině roku se k těmto faktorům přidala investiční aktivita. V průběhu roku 2017 se meziroční tempo růstu HDP zvyšovalo. Domácí spotřeba byla poháněna výrazným zvyšováním výdělků – táhly ji výdaje domácností.

Spotřebitelské ceny se v roce 2017 zvýšily o 2,5 %, tedy nejvíce od roku 2012. Nejsilněji rostoucím segmentem spotřebitelského koše byly potraviny. Výrazně přispěly i zvyšující se ceny bydlení a energií a dopravy. Po letech poklesů se zvýšil i index cen průmyslových výrobců o 1,8 %, v průběhu roku však jeho meziroční dynamika slábla. Naopak ceny zemědělských výrobců dosáhly vysokého růstu 8,0 %. Ceny vývozu a dovozu byly značně ovlivněny posilujícím kurzem koruny.

V roce 2017 došlo k několika výrazným změnám v nastavení měnové politiky. Nejprve v dubnu ČNB upustila od kurzových intervencí. Ve druhé polovině roku pak došlo ke dvěma zvýšením měnově politických sazeb (poprvé od roku 2008). To mělo dopad na mezibankovní úrokové sazby, které se začaly rovněž zvyšovat, ale úroky na účtech domácností a podniků se výrazněji neměnily. Nejvýrazněji se posouvaly úrokové sazby hypotečních úvěrů, které mírně rostou od konce roku 2016.

Meziroční růst indexu nabídkových cen bytů v Česku se pohyboval kolem 10 % již od konce roku 2015 a ve 3. a 4. čtvrtletí 2017 zrychlil na 12,5 %. Přitom však nabídkové ceny bytů mimo Prahu během loňského roku průměrně meziročně rostly jen o 4,7 %. V závěru roku však meziroční navýšení výrazně zpomalilo a mezičtvrtletní růst ve 4. čtvrtletí 2017 byl poprvé od 2. čtvrtletí 2014 negativní.

Zdroj: ČSÚ, <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-rok-2017>

### 9.2.2 Trendy v oblasti trhů nemovitostních segmentů

#### Kancelářské nemovitosti

V roce 2017 celkové investice do trhu kancelářských nemovitostí překonaly hranici jedné miliardy EUR. Společně se segmentem obchodních nemovitostí tyto dva segmenty jasně dominovaly objemu investic v České Republice v roce 2017. Kancelářskému trhu vládne Praha s největším množstvím kancelářským prostor a nejvyšší likviditou. Výnosovost prémiových nemovitostí od začátku roku 2017 v Praze zůstala stabilní pod 5%, ve zbylých regionech byl pozorován mírný pokles. V Brně například klesl z 7,75% v předešlém roce na 6,25% ve čtvrtém kvartále roku 2017.

Na konci roku 2017 Pražský trh kancelářských prostor dosáhl velikosti 3,34 milionu m<sup>2</sup>. Vzhledem k faktu, že více jak polovina prostor v nově otevřených kancelářích (Palác Špork – P1, Main Point Pankrác – P4, AFI Karlín – P8, Aspira Business Centre – P5, Pankrác Park Office Building – P4) byla již předem pronajata a čistá absorpce je pozitivní jedenáct čtvrtletí v řadě, průměrná neobsazenost v Praze dále klesla na 7,5%. Nejvyšší míry neobsazenosti byly na konci roku 2017 v lokalitách Butovice-Stodůlky (11,3%) a centrum města (7,8%). Naopak nejnižší neobsazenosti, bylo dosaženo v Praze Anděl-Smíchov (2,6%) a Dejvice-Evropská (2,8%).

Atraktivita kancelářských nemovitostí začíná být čím dál tím víc určována vybaveností prostor a služeb pro nájemce, nízkými provozními náklady a zejména snadnou dostupností. To platí zejména v dostupnosti stanic metra. 75% všech pražských moderních kancelářských center je ve vzdálenosti chůzí do deseti minut od stanice metra, celých 55% je ve vzdálenosti do pěti minut. Nejvyšší nájem se dosahují u stanic metra Národní třída, Můstek a Florenc.

Nejvyšší nájem (EUR/m<sup>2</sup>/měsíc) – 4. kvartál 2017

Centrum města	Vnitřní město	Vnější město	Průměr
20,00 – 21,00	15,00 – 17,00	13,50 – 15,00	13,75

Zdroj: Colliers International – Market Overview Q4 2017

#### Průmyslové nemovitosti / Logistika

Český logistický sektor za poslední roky prodělává velké změny. Změnil se nejen z pohledu využití prostoru nájemci, ale zejména z perspektivy vnímání investorů. Česká republika zažívá rozmach výstavby logistických center a nemovitostí určených pro průmysl, který je zapříčiněn zejména rostoucími trendy v e-komerci.

Nejviditelnější změnou je bezesporu nárůst množství pronajímané plochy. Za posledních 5 se navýšila plocha o více jak 66%. Na konci roku 2017 se v České republice nachází již 6,98 milionů čtverečních metrů moderních logistických/industriálních center, přičemž procento volných ploch signifikantně kleslo na současných 4,1%.

Největší množství logistických budov se nachází v okolí Prahy, Plzně a Brna.

Klíčové údaje trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2017

	Celá ČR	Praha	Regiony
Celková plocha – Obchodní centra (m <sup>2</sup> )	6 972 200	2 725 500	4 253 700
Neobsazenost (%)	4,1	3,5	4,5
Celková plocha ve výstavbě (m <sup>2</sup> )	522 400	224 900	297 500
Nájem – Nájem v prostorech nad 5 000 m <sup>2</sup> (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	3,20 – 4,30	3,50 – 4,30	3,20 – 4,25

Zdroj: CBRE Research, Česká republika industriální trh, 4. čtvrtletí 2017

## Obchodní nemovitosti (Retail)

Investiční trh obchodních nemovitostí zažívá zdravý rozkvět se značnou poptávkou po kvalitních nemovitostech. Zažíváme velké změny ve vlastnictví obchodních center, od roku 2013 prakticky polovina všech moderních center v České republice (cca 1 175 000 m<sup>2</sup>) změnila svého majitele. Nejvíce těchto transakcí se událo v posledních dvou letech. Silná poptávka napomohla souvislému snižování výnosovosti. Výnosovost u prémiových nemovitostí klesly od roku 2013 o 150 procentních bodů, z 6,25% na 4,75% v druhé polovině 2017, jenž je nejnižší míra v historii.

Maloobchodní prodeje zaznamenaly během roku značný růst, což mělo pozitivní dopad na poptávku po retailových prostorách zejména v prémiových lokalitách. Některé úspěšné zahraniční značky nyní začínají zvažovat vstup na český trh (Karl Lagerfeld, HUGO, Huawei and Palmers). Lokality mimo prémiových a mimo centra měst vykazují nižší poptávku ze strany nájemců, nicméně celková výše poptávky je stále dostatečně robustní.

Vysoká poptávka a vysoká obsazenost vytváří tlak na výši nájmu a výnosové míry z investic. V druhém pololetí 2017 se nájemné v nejprestižnější lokalitě v Praze pohybovalo na úrovni 225 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. V podobně atraktivní lokalitě v Brně se nájemné pohybovalo na úrovni 70 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. V retailových parcích v Praze se nájemné ve druhém kvartále 2017 zvýšilo na 12,5 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc.

Klíčové údaje trhu obchodních nemovitostí – 2.pololetí 2017

	Praha	Regiony
Celková plocha – Obchodní centra (m <sup>2</sup> )	784 000	1 615 000
Celková plocha ve výstavbě (m <sup>2</sup> )	0	0
Nájmy – Prime high street (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	220,0	70,0
Nájmy – Obchodní centra (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	135,0	65,0
Nájmy – Retail park (EUR/m <sup>2</sup> /měsíc)	12,5	11,0

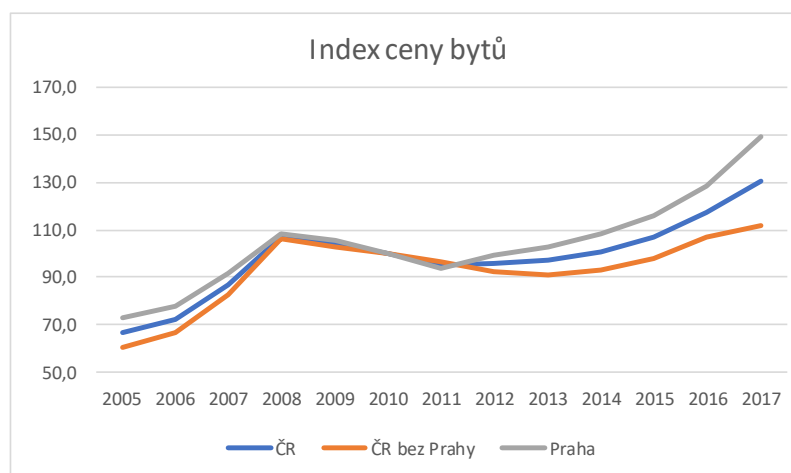
Zdroj: CBRE Research – Czech Republic Retail, H2 2017

## Rezidenční bydlení

Podle analýzy společnosti Ekospol se za rok 2017 prodalo v Praze 5 381 bytů což je nejméně od roku 2013. Současně bylo v Praze na konci roku dostupných pouze 2 975 bytů což bylo zhruba polovina oproti konci roku 2015. Tento vysoký přebytek poptávky po bytech je zapříčiněn rostoucím stavem ekonomiky, optimistickým očekáváním veřejnosti z dalšího vývoje, nízkou nezaměstnaností i výhodnými podmínkami pro poskytování hypoték. Na druhou stranu nabídka bytů nedokáže reagovat hlavně z důvodu pomalého povolování developerských projektů. Ze statistik proto vyplývá, že průměrná nabídková cena se meziročně navýšila o 18,6 % na 75 007 korun za m<sup>2</sup>.

Podobným vývojem cen bytů prochází i zbytek republiky, dle analýzy ČSÚ ceny bytů i v ostatních regionech stoupají, i když ne tak dramatickým tempem.

ČSU – Index cen bytů, leden 2018



Zdroj: [http://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu), leden 2018

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

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

Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou studie společností Colliers International, Cushman & Wakefield, CBRE, Ekospol, IPR, Konkrétně se jedná o následující studie:

- Market overview, Czech Republic, Q4 2017 (Colliers International) - <http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/research-reports>
- Czech Republic Big Box Industrial, Q4 2017 (CBRE) - <https://researchgateway.cbre.com>
- Czech Republic Property Investment, Q4 2017 (CBRE) - <https://researchgateway.cbre.com>
- Mapa kanceláří kolem stanic metra (Colliers International) - <http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/research-reports>
- Office market snapshot Q4 2017 (Cushman&Wakefield) - <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/research-and-insight>
- Ekospol, 8.3.2018 - <http://www.ekospol.cz/media/pro-novinare/>
- IPR Praha, 12/2017 - [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/uzemni\\_analyza\\_a\\_ktualnich\\_developerskych\\_projektu.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/uzemni_analyza_a_ktualnich_developerskych_projektu.pdf)
- ČSU, 5.1.2018 - [http://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](http://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
- ČNB, 1.2.2018 - [http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/)

## 10. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 11. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

### 11.1 Člen představenstva

Člen představenstva je statutárním orgánem Ručitele, který jedná za Ručitele samostatně. Členu představenstva náleží obchodní vedení Ručitele.

Člena představenstva volí valná hromada, resp. jediný akcionář Ručitele, kterým je pan Richard Morávek. Členem představenstva je jediný akcionář ručitele pan Richard Morávek.

### **Richard Morávek**

#### **Člen představenstva**

**Den vzniku členství: 3. 6. 2015**

Datum narození: 26. března 1970

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

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

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

**Projekty zrealizované 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“.
- V roce 2017 byl zahájen prodej bytů projektu „**Šantovka Living**“. Šantovka Living představuje soubor moderních a vysoce nadstandardních bytů. Projekt leží na samé hranici historického centra města Olomouce, pouze 300 m jižně od Galerie Šantovka. Architektonický návrh vytvořila renomovaná architektonicko-urbanistická kancelář STOPRO. Cílem architektonického ztvárnění bylo vytvořit nadčasové a jedinečné bydlení, které se vyznačuje čistým designem, vysokou kvalitou použitých materiálů a smyslem pro detail. Areál tvoří čtyři různé typy domů, které jsou uspořádány do tří bloků kolem centrálního parku. Mimořádným prvkem projektu je rozsáhlý centrální park, jehož středem organicky procházejí aktivní vodní prvky kombinující fontánu, vodotrysky a klidnou i proudící vodu. Vše doplňují dřevěné můstky, pobytové plochy a lavičky. Do parkové zeleně s tematicky zvolenými stromy je přirozeně začleněno i moderní dětské hřiště a venkovní fitness. Zeleně v areálu svým rozsahem i uspořádáním výrazně převyšuje standard běžných rezidenčních projektů. Svým designem, lokalitou i propracovaným konceptem je projekt ojedinělý v Olomouckém kraji i celém Česku.

**Projekty zrealizované v rámci Skupiny REDSTONE:**

- Provoz moderní administrativní budovy „**Louvre**“, která z estetického hlediska jednoznačně oživuje šed' architektury na daném území. Budova Louvre byla navržena architektonickou kanceláří Chapman Taylor a je situována v poklidné relaxační zóně při ulici Kutvirtova na Praze 5. V pěti podlažích nabízí Louvre cca 4.200 m<sup>2</sup> kancelářských prostor nejvyššího standardu a 62 suterénových parkovacích míst. Současnými nájemci jsou 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.
- „**Stodůlky Property Park**“ polyfunkční areál s rozlohou cca 130.000 m<sup>2</sup>, situovaný v zóně vnějšího kompaktního města s výhodnou polohou na křižování ulic Jeremiášova a Bavorská, s velmi dobrým napojením na Rozvadovskou spojkou i Pražský okruh. Svou podnikatelskou činnost na pronajatých plochách a prostorách úspěšně dlouhodobě provozuje více než 40 společností z nichž největší jsou firmy Sconto Nábytek, Elit CZ, Chára Sport, Koberce Breno, Cobra a AVE CZ. Stodůlky Property Park disponuje dostatečným počtem parkovacích míst i pozemky umožňujícími další výstavbu a rozvoj.
- „**Logistické centrum Pardubice**“ Celkem tři skladovací haly vybudované na východním okraji Pardubic v městských částech Černá za Bory a Drozdice nabízejí 34.566 m<sup>2</sup> moderních prostor pro skladování a distribuci. Logistické centrum Pardubice disponuje vedle skladovacích hal také parkovacími plochami o celkové výměře 11 tis. m<sup>2</sup>. Haly jsou vybaveny nákladovými rampami, přímým vjezdem a jsou obsluhovány městskou hromadnou dopravou. Logistické centrum má velmi výhodnou polohu s napojením na hlavní železniční koridor, dálniční síť i letiště. Všechny objekty Logistického centra Pardubice jsou dlouhodobě pronajaty mezinárodním společností Flextronics International s.r.o., Jusda Europe s.r.o. a NEDCON Bohemia, s.r.o. V současné době probíhá příprava projektu, na základě kterého dojde k rozšíření Logistického centra o další dvě moderní haly s uvažovanou výměrou skladovacích ploch cca 30 tis. m<sup>2</sup>.



- **„Obchodně-průmyslový areál Čestlice“**

Novou akvizicí Skupiny REDSTONE je obchodně průmyslový park v Praze Čestlicích. V současné době se park skládá ze čtyř budov a jeho celková výměra včetně všech pozemků je 37 733 m<sup>2</sup>. Díky situačnímu napojení disponuje areál pohodlným přístupem na dálnici D1 a rovněž i přímým parkováním u objektu. Obchodní jednotky nabízejí administrativní zázemí a variabilní sklady, které využívá např. společnost Younger Optics zabývající výrobou kontaktních čoček, prodejna s módním oblečením značky Steilmann nebo špičkové kuchyňské vybavení české značky Potten & Pannen.

Retailová zóna se nachází na adrese Obchodní, Praha-Čestlice, Česká republika. V současné době jsou jednotky plně pronajaty. Celková pronajímatelná plocha nabízí téměř 15tis m<sup>2</sup>.

**Projekty mimo Skupinu REDSTONE v realizaci:**

- **„Galerie Prostějov“** bude komorním nákupním centrem, kde návštěvníci najdou desítky obchodů s módními značkami, supermarket, prodejny se sportovním zbožím, útulné kavárny a kvalitní restaurace, služby pro veřejnost. Architekturu projektu byl pověřen světoznámý ateliér Benoy, který například vytvořil podobu nové Galerie Šantovka v Olomouci.
- **„Šantovka Tower“** – V rámci nově budované části města Šantovka, by investor rád postavil i výškovou budovu s názvem Šantovka Tower. Za návrhem stojí architektonická kancelář Benoy - stejná společnost, která navrhovala Galerii Šantovka. Budova by měla podle návrhu měřit 75 metrů a mít 20 pater.
- Projekt **„Bouzov“** je developerským projektem ve výjimečné lokalitě počítající s výstavbou 23 atypických rodinných domů a přidružených staveb situovaných vzdušnou čarou cca 30 km severozápadně od Olomouce, v zalesněné krajině Litovelského mikroregionu s výrazně přírodním charakterem, zajímavou morfologií terénu, a především s úchvatným výhledem na perlu mezi národními kulturními památkami České republiky - hrad Bouzov.

**Projekty v rámci Skupiny REDSTONE v realizaci:**

- **„Pardubice Přednádraží“** je projektem smíšeného městského bloku, který vyrostе v těsné blízkosti městského centra a vlakového nádraží města Pardubice. Projekt bude rozdělen do dvou etap, přičemž první etapou je vybudování multifunkčního obchodního centra a v druhé etapě bude realizována výstavba kancelářského a rezidenčního centra. Navržené objekty budou zasazeny do městského prostředí s navazujícími veřejnými prostory a zelení. Multifunkční centrum, jehož pronajímatelná plocha bude disponovat přibližně 50.000 m<sup>2</sup> bude využita pro restaurace, kino, obchody a služby. Toto multifunkční centrum bude disponovat velkým počtem parkovacích míst, společným náměstím a dostatečným množstvím zelených ploch, které budou volně přístupné pro veřejnost. Druhá etapa projektu bude tvořena rezidenčními byty o pěti nadzemních podlažích o velikostech 1+kk až 4+kk a administrativní budovou. Koncept projektu smíšeného městského bloku je nyní strategicky zpracováván renomovanými architekty, tak aby projekt splňoval veškeré architektonické a funkční parametry.
- Plánovaný rezidenční projekt **„Kašparova“** vyrostе na 13.500 m<sup>2</sup> v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti Olomouckého Androva stadionu, Plaveckého a Zimního stadionu. Typ zástavby se uvažuje ve více variantách tří až čtyř patrových vila-domů s privátními terasami ve vyšších a zahrádkami ve spodních patrech. Prostor v okolí bude tvořit veřejný park, který ponechá celé území průchodným. V současné době probíhá výběrové řízení na architektonickou studii.

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

Název společnosti	IČ	Funkce
Turimo s.r.o.	24690317	Jednatel
ZRG Czech, s.r.o.	05866049	Jednatel
REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o.	05629357	Jednatel
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	člen představenstva
RSRE INVEST a.s.	6334989	člen představenstva
DFZ Czech, s.r.o.	06298397	Jednatel
ZWN Czech, s.r.o.	05865930	Jednatel
REDSTONE FUTURE s.r.o.	06820964	Jednatel
REDSTONE DEVELOPMENT s.r.o.	06821189	Jednatel
DQX CZECH s.r.o.	06298389	Jednatel
YCF CZECH s.r.o.	05628199	Jednatel
IOG Cestlice Industrial Park s.r.o.	28219635	Jednatel
SALER a.s.	26031281	Statutární ředitel
CENTRUM BUS Pardubice	04616375	jednatel
Black Pine s.r.o.	05865816	jednatel
STARZONE s.r.o.	05866065	jednatel

## 11.2 Dozorčí a kontrolní orgány

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 Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta 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 Prospektu je členem dozorčí rady paní Helena Morávková.

**Helena Morávková**

**Člen dozorčí rady**

**Den vzniku členství: 23. 2. 2017**

Datum narození: 23. února 1971

Bydliště: Kašparova 562/9, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Pracovní adresa: Kašparova 562/9, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Helena Morávková nepůsobí v žádném orgánu obchodní společnost (vyjma Ručitele), která je pro Ručitele a Emitenta významná.

Název společnosti	IČ	Funkce
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	Člen dozorčí rady

## 11.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

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. Ručitel nezřídil výbor pro audit.

## 12. 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 2016 (dále jen „**Ručitelovy finanční údaje za rok 2016**“) a 31. prosinci 2017 (dále jen „**Ručitelovy finanční údaje za rok 2017**“), (dále jen vše dohromady „**Ručitelovy finanční údaje**“). Údaje k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2017 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 2016 a Ručitelovy finanční údaje za rok 2017 byly ověřeny společností

Deloitte Audit s.r.o., IČO: 49620592, se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha – Karlín, 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 2016 a Ručitelových finančních údajů za rok 2017 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 2016 a Ručitelových finančních údajů za rok 2017 a vypracované zprávy Auditora Ručitele byly do Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Ručitele.

### **13. Soudní a rozhodčí řízení**

Ručitel prohlašuje, že Ručitel ani žádná Dceřiná společnost není a v letech předešlých nebyla účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny.

### **14. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele**

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje za rok 2017 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.

### **15. Významné smlouvy**

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

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 nebo její finanční výsledky.

Smlouvy, které považuje Ručitel za významné pro jeho podnikání, jsou shrnuty v části 4.3 a 4.6 tohoto Základního prospektu.

### **16. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, 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 účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2016;

- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. prosinci 2017;
- 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](http://www.rsre.cz/invest) v sekci Finanční výsledky.

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.

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.

## 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 (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem (dále jen „**Úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Za tuto srážku daně u zdroje přebírá odpovědnost Emitent. Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (dále jen „**EU**“) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (dále jen „**EHP**“) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických

osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani. Uvedené příjmy se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy 1.438.992 Kč pro rok 2018). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, 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 vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně 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 těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů. S účinností od 1. ledna 2018 jsou ztráty z prodeje Dluhopisů u těchto poplatníků daně z příjmů právnických osob jednoznačně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.



## X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

*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, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédně 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) účastníku 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 přihlédně, 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. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice.

Není-li v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, budou činnosti související s přípravou jednotlivých Emisí, jakož i nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů dané Emise obstarávány Emitentem. Emitent je rovněž oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.

Emitent je oprávněn v Doplňku dluhopisového programu jmenovat k nabídce a umístění Dluhopisů u koncových investorů Manažera emise Dluhopisů (dále jen „**Manažer**“).

Dluhopisy mohou být nabízeny 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 Emisními dodatky 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 Emisními dodatky 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 příslušném Emisním dodatku 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 příslušného Emisního dodatku 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 byl ČNB oznámen a následně uveřejněn příslušný Emisní dodatek obsahující 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, jednotlivé Emisní dodatky 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, jednotlivé Emisní dodatky 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 Emisního dodatku, 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 nebyl dosud ČNB oznámen a uveřejněn příslušný Emisní dodatek obsahující 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 Emisních dodatků 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 nabyvá 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 Emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé Emisi 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 Emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé Emisi 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 neznamenají 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 nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

## **XII. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU**

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

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 příslušném Emisním dodatku.

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, bude uvedeno v příslušném Emisním dodatku.

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

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

### XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### 1. Interní schválení

Dluhopisový program byl schválen představenstvem Emitenta dne 15. března 2018.

Vystavení Ručitelského prohlášení bylo schváleno rozhodnutím jediného akcionáře a člena představenstva dne 15. března 2018.

#### 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, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

#### 3. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne *(bude doplněno)*, č.j. *(bude doplněno)* ke sp. zn. *(bude doplněno)*, které nabylo právní moci dne *(bude doplněno)*. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený základní prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

#### 4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 24. 9. 2018.

#### 5. Údaje od třetích stran

Emitent a Ručitel potvrzují, 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 a Ručitele v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

#### 6. Seznam použitých definic, pojmů a zkratk

"BCPP"	Společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO 47115629, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B vložka 1773
"ČNB"	Česká národní banka případně jiná osoba, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.
"Dluhopisový program" nebo "Program"	Dluhopisový program ve smyslu §11 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech Emitenta
"Doplněk Programu"	Dokument (resp. součást Emisního dodatku) 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"	Jednotlivé emise, které je na základě Dluhopisového programu Emitent oprávněn vydávat
"Emisní dodatek"	Zvláštní dokument připraven pro každou Emisi dluhopisů
"Emisní podmínky"	Společné emisní podmínky pro Dluhopisový program
"Emitent"	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"	Jednotná měna států Evropské měnové unie
"Insolvenční zákon"	Zákon č. 182/2006 Sb. insolvenční zákon
"Kč"	Koruna česká, zákonná měna České republiky
"Konečné podmínky"	Doplnění Emisních podmínek v takovém smyslu, že Základní prospekt a Emisní dodatek (obsahující Doplněk Programu s Konečnými podmínkami) tvoří prospekt dané Emise dluhopisů
"Mateřská společnost"	<b>REDSTONE REAL ESTATE, a.s.</b> , se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698
"Nařízení o prospektu"	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
„Ručitel“	<b>REDSTONE REAL ESTATE, a.s.</b> , se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698
"Skupina REDSTONE" nebo také „Skupina“	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
"Směrnice o prospektu"	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES ze dne 4. listopadu 2003 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, a o změně směrnice 2001/34/ES
"Základní prospekt" nebo "Prospekt"	Dokument ve smyslu §36a zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu pro dluhopisový program ve smyslu §11 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech společnosti REDSTONE INVEST a.s. tak jak je prezentován v tomto dokumentu; tj. tento dokument.

"ZMPS"

Zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů

"ZPKT"

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



**ADRESY**

**EMITENT**

**REDSTONE INVEST, a.s.**

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

**AUDITOR EMITENTA A RUČITELE**

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

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