

REDSTONE INVEST a.s.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

REDSTONEINV VII. 11 6,75/29

ISIN CZ0003579120

Manažer
Banka CREDITAS a.s.

Administrátor
Banka CREDITAS a.s.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem dluhopisového programu společnosti REDSTONE INVEST a.s., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 066 71 691, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998 (dále jen „**Emitent**“), který byl Emitentem vyhotoven dne 14.7.2025 a schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/087177/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00396/CNB/653 ze dne 17.7.2025, které nabylo právní moci dne 17.7.2025. (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.redstonegroup.cz v sekci „*Finance*“.

Základní prospekt má platnost do 17.07.2026, včetně. V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.redstonegroup.cz v sekci „*Finance*“.

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

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.redstonegroup.cz/finance, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

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

Dluhopisy jsou vydávány jako 11. emise v rámci sedmého Dluhopisového programu zřízeného v roce 2025 (dále jen „**Dluhopisový program**“) v maximálním objemu nesplacených Dluhopisů 7.000.000.000,- Kč (slovy: sedm miliard korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole "Společné emisní podmínky Dluhopisů" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Společné emisní podmínky**“).

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 05.12.2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu.

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

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

Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI:31570010000000004266 (dále jen „**Manažer**“).

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

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

(b) Prohlášení Emitenta

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

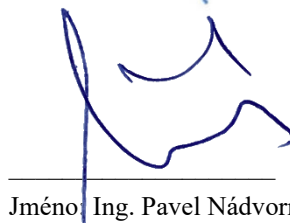
V Olomouci, dne 05.12.2025

REDSTONE INVEST a.s.



Jméno: Richard Morávek

Funkce: předseda představenstva



Jméno: Ing. Pavel Nádvorník

Funkce: člen představenstva

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ REDSTONEINV VII. 11 6,75/29, ISIN CZ0003579120

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

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod Základního prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, tj. Základní prospekt (včetně dodatků) spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Základního prospektu, včetně jeho překladu přeložily, avšak pouze pokud je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí Základního prospektu ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisů a mezinárodní id. č. (ISIN)	Název Dluhopisů je „REDSTONEINV VII. 11 6,75/29”. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003579120
Identifikační údaje a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost REDSTONE INVEST a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika., IČO: 066 71 691, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10998. LEI: 894500THHR6IWFCPE754. Emitenta je možné kontaktovat na tel. čísle +420 585 208 010 nebo prostřednictvím emailové adresy info@redstonegroup.cz .
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou Emitentem nabízeny prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 63492555, se sídlem Sokolovská 675/9 Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 888 009 nebo prostřednictvím emailové adresy info@creditas.cz . Emitent nepožádá a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů, ať už v České republice, tak i v zahraničí.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 (zelená linka) nebo prostřednictvím emailové adresy podatelna@cnb.cz .
Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, dne 17.7.2025, č.j. 2025/087177/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00396/CNB/653, které nabylo právní moci dne 17.7.2025.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1 Kdo je Emitentem cenných papírů?	
Obchodní společnost	REDSTONE INVEST a.s.

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spis. značkou B 10998. Sídlo Emitenta je tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc. IČO: 066 71 691, LEI: 894500THHR61WFCPE754. Země registrace: Česká republika. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem: č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „ Občanský zákoník “); č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ Zákon o obchodních korporacích “); č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen „ Zákon o účetnictví “); č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „ Zákon o dluhopisech “); č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „ Zákon o podnikání na kapitálovém trhu “); č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ Zákon o daních z příjmu “); č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „ Živnostenský zákon “), všechny uvedené zákony ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování společností ve Skupině REDSTONE za účelem realizace projektů společností Skupiny REDSTONE.
Společníci Emitenta a Skupina REDSTONE	Emitent je dceřinou společností mateřské společnosti, REDSTONE REAL ESTATE, a.s. , se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 04137582, která je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10698 („ Ručitel “ nebo „ Mateřská společnost “). Skutečnými majiteli Ručitele jsou pan Richard Morávek, bydlící tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26.03.1970, který vlastní 34% podíl na základním kapitálu Ručitele a Mgr. Silvie Talpová, dat. nar. 05.07.1985, bytem Římov 103, PSČ: 675 22, která vlastní 36% podíl na základním kapitálu Ručitele. Vztah ovládání Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou: Richard Morávek – předseda představenstva Ing. Pavel Nádvorník – člen představenstva
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 49619187, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24185, vedená v seznamu auditorů České republiky pod osvědčením č. 071.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditovaných účetní závěrek Emitenta sestavených za období k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2024. Auditované účetní závěrky jsou pak k dispozici na webových stránkách Emitenta www.redstonegroup.cz		
	Výkaz zisků a ztrát (v tis. Kč)	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Zisk/Ztráta a úplný výsledek hospodaření za období celkem	2 731	4 775
	Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	3 900 009	3 208 309
	Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Čisté pen. toky z prov. Činnosti	-297 040	-738 427
	Čisté pen. toky z fin. činnosti	296 058	819 612
Od data poslední účetní závěrky ověřené Auditorem Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto shrnutí nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. Emitent od data poslední Auditorem ověřené účetní závěrky neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.			

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosů z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení: Riziko neznalosti projektů, na něž budou výnosy z emise Dluhopisů použity: Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu, na jaké konkrétní projekty ze Skupiny budou výnosy dané Emise použity, bude 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 s Emitentovým záměrem předem seznámit, a nebudou tedy mít možnost odhadnout, jakým způsobem budou vybrané prostředky investovány. Špatně zvolená alokace prostředků může vést k neoptimální rizikovosti hospodaření, které v konečném důsledku může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Toto riziko hodnotíme jako vysoké. Riziko 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. Skupina pro potřeby okamžité likvidity udržuje nezanedbatelné finanční prostředky v hotovosti, zároveň optimalizuje a plánuje své cashflow tak, aby plánované platby věřitelům navazovaly na realizované příjmy. I proto Skupina doposud všechny své závazky, včetně nákladových úroků splatila vždy bez prodlení. K takovému řízení cashflow dochází pravidelně a koordinovaně napříč Skupinou pro všechny společnosti ve Skupině. I přesto nelze vyloučit situace, že společnosti ve Skupině nebudou schopny, (např. díky nedostatku financí) zdárně dokončit realizaci svých projektů tak, aby je prodaly se ziskem. Rok 2025 je stejně jako předchozí rok poznamenán bezprecedentními vlivy způsobenými válečným konfliktem na Ukrajině, který má zásadní globální vliv na celosvětovou ekonomiku. Kromě tohoto konfliktu přispívá k nejistotě na trzích i válka mezi Izraelem a Íránem, která má potenciál dále destabilizovat geopolitickou situaci, ovlivnit ceny energií, surovin a celkové náklady projektů. Nelze vyloučit pokles cen nemovitostí, nárůst cen stavebního materiálu, stavebních prací a služeb, což v konečném důsledku může prodrazdit realizaci projektů a následně vést až k neschopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko likvidity vysoké.
--	--

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O RUČITELI

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

Společníci Ručitele a Skupina REDSTONE	Skutečnými majiteli Ručitele jsou pan Richard Morávek, bydliště tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, nar. 26.03.1970, který vlastní 34 % podíl na základním kapitálu Ručitele a Mgr. Silvie Talpová, dat. nar. 05.07.1985, bytem Římov 103, PSČ: 675 22, která vlastní 36% podíl na základním kapitálu Ručitele. Pro vyloučení pochybností, budou v následujícím textu pod pojmem „Skupina“ a/nebo „Skupina REDSTONE“ označovány všechny společnosti spadající do Skupiny REDSTONE, (tj. všechny společnosti, ve kterých má Ručitel přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Ručitele. Ručitel má 100% podíl na svých dceřiných společnostech: REDSTONE MANAGEMENT s.r.o., IČO: 05629357; RSRE INVEST s.r.o., IČO: 06334989; East Park Olomouc a.s., IČO: 27829995; REDSTONE FINANCE a.s., IČO: 08826323; REDSTONE INVEST a.s., IČO: 06671691; Rezidence Chomoutov s.r.o., IČO: 06298389; REDSTONE NOVEMBER s.r.o., IČO: 06298397; REDSTONE HOUSE s.r.o., IČO: 07436394; KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o., IČO: 07513810; NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s., IČO: 08999911; Galerie Pernerka s.r.o., IČO: 07436611; YCF Czech, s.r.o. IČO: 05628199; REDSTONE FUTURE s.r.o., IČO: 07887582; REDSTONE POWER s.r.o., IČO: 07436271; REDSTONE Smart Park s.r.o., IČO: 07888201; REDSTONE VISION s.r.o., IČO: 07887841; CHATEAU ESCOT s.r.o., IČO: 06820964 (898/1000 podíl Ručitele); Rezidence Kašparova s.r.o., IČO: 05866049; Řeporyje Nature s.r.o. (66,6% podíl Ručitele), IČO: 11977159; Pernerka Hotel s.r.o., IČO: 17194512; Nové Vítkovice s.r.o., IČO: 17180783; Next Age Media s.r.o., IČO: 17951356; REDSTONE ENERGY s.r.o., IČO: 19409605; BP STAVBY Morava s.r.o., IČO: 05020352 (50% podíl Ručitele); Kolej 17 s.r.o., IČO: 22129740; Redstone Alfa s.r.o., IČO: 22233156; Redstone Beta s.r.o., IČO: 27780228; Redstone Gama s.r.o., IČO: 29194873; REDSTONE PROPERTY MANAGEMENT s.r.o. IČO: 06609988; Kunratice Living s.r.o., IČO: 22197869		
Klíčové řídící osoby Ručitele	Klíčovými řídícími osobami Ručitele jsou: Richard Morávek – předseda správní rady Mgr. Silvie Talpová – člen správní rady		
Auditor Ručitele	Auditorem Emitenta je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 49619187, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24185, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 071.		
3.2 Které finanční informace o Ručiteli jsou klíčové?			
Klíčové finanční informace o Ručiteli	Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditovaných účetní závěrek Ručitele sestavených za období k 31.12.2023 a 31.12.2024. Auditované účetní závěrky jsou pak k dispozici na webových stránkách Ručitele www.redstonegroup.cz/finance .		
	Výkaz zisků a ztrát <i>(v tis. Kč)</i>	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Zisk/Ztráta a úplný výsledek hospodaření za období celkem	250 397	29 356
	Výkaz o finanční pozici <i>(v tis. Kč)</i>	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Čistý finanční dluh <i>(dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)</i>	448 846	155 791
	Výkaz peněžních toků <i>(v tis. Kč)</i>	Obd. končící 31.12.2024	Obd. končící 31.12.2023
	Čisté pen. toky z prov. činnosti	-64 191	-2 612
	Čisté pen. toky z fin. činnosti	70 283	15 845
	Čisté pen. toky z inv. činnosti	-6 286	-7 808
	Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené Auditorem Ručitele nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Ručitele. Od konce období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto shrnutí nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele. Ručitel od data poslední Auditorem ověřené účetní závěrky neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.		

3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Ručitele?	
Hlavní rizika specifická pro Ručitele	Pro Ručitele jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání: Riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě: Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky, jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou společnost ze Skupiny. Pokud by taková společnost byla dlužníkem z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost této společnosti splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky. To může zprostředkovaně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Emitenta, z nichž zamýšlí plnit své dluhy z Dluhopisů. Další zásadní problém aktuálně představuje nepředvídatelná délka schvalovacích řízení při přechodu na nový stavební zákon v České republice. Tento de facto kolaps ve stavebních řízeních vznikl v důsledku komplexních změn v legislativě a nedostatečné přípravě na implementaci nových pravidel a způsobil výrazné zpomalení nebo úplné zastavení procesu schvalování stavebních projektů, což má negativní dopad na stavební sektor a investiční činnost obecně. Skupina má ve svém portfoliu projekty, které k datu vydání Základního prospektu nedisponují pravomocným stavebním povolením. Jedná se o projekt NOVÁ VELKOMORAVSKÁ, uvedený v čl. 2.3.2 Základního prospektu, u kterého již byly na základě demoličního výměru odstraněny stavby, projekt REZIDENCE KAŠPAROVA uvedený v čl. 2.3.3 Základního prospektu, projekt STUDENSTSKÉ REZIDENCE, uvedený v čl. 2.3.7 Základního prospektu, projekt REDSTONE Smart Park, uvedený v čl. 2.3.10 Základního prospektu a projekt NOVÉ VÍTKOVICE, uvedený v čl. 2.3.1 Základního prospektu a projekt Kunratice Living uvedený v čl. 2.3.12 Základního prospektu, u nichž jsou zpracovány koncepční návrhy a dokumentace pro společné řízení pro územní rozhodnutí, stavební povolení a případně jsou zaregistrovány územní studie. U výše uvedených projektů se může stát, že nedojde k očekávanému vydání stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení. V případě zdržení realizace uvedených projektů dojde k narušení plánovaného cashflow projektů a tím k finančnímu zatížení celé Skupiny. Ostatní Emitentem financované projekty již mají v držení příslušná veřejnoprávní povolení k realizaci a riziko nezískání veřejnoprávních povolení ve vztahu k výstavbě tak u jiných projektů nehrozí. Riziko s dopadem na Skupinu považujeme za střední.
	Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů: Schopnost Skupiny/Ručitele dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na nemovitostním trhu, schopností Skupiny získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. Případný útlum v oblasti výstavby administrativních a rezidenčních budov a logistických center by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny/Ručitele, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny/Ručitele. Skupina nebude moci podnikat ve svém hlavním předmětu podnikání nebo pouze omezeně, a to nebude stačit na tvorbu zdrojů nutných k její existenci anebo k splácení závazků vůči věřitelům včetně majitelů emitovaných Dluhopisů. V extrémním případě může dojít ke zpoždování výplaty výnosů z Dluhopisů nebo i jmenovité hodnoty Dluhopisů. Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoustředí pouze na výstavbu jednoho segmentu realitního trhu, ale připravuje jak rezidenční, tak i nerezidenční projekty typu administrativních budov, logistických parků, nákupního centra apod. Skupina také vlastní aktiva již generující stabilní příjmy. Vzhledem k developerské činnosti jako hlavního zdroje příjmů Skupiny je riziko vysoké.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

4.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Dluhopisy jsou zastoupeny Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem. Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě 7 000 000 000,- Kč (slovy: sedm miliard korun českých). Datum emise Dluhopisů: 16.01.2026 Předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů: 150.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50%) Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány: 15.000 ks ISIN Dluhopisů: CZ0003579120 FISN Dluhopisů: REDSTONE INVEST/6.75 DEB 20290116 CFI Dluhopisů: DBFGFB Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 10.000,- Kč Druh a třída cenných papírů: dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis) Podoba Dluhopisů: Dluhopisy představované Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem; Dluhopisy budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, evidenci o Sběrném dluhopisu vede Administrátor Forma Dluhopisů: na doručitele Status Dluhopisů: nepodřízené Doba splatnosti: 3 roky Den konečné splatnosti: 16.01.2029 Splacení jmenovité hodnoty: jednorázově Úrokový výnos: pevný, ve výši 6,75 % p.a. Dluhopisy vydány podle: Zákona o dluhopisech
Měna Dluhopisů	Koruna česká (Kč)
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury	V rámci kapitálové struktury Emitenta nemají Dluhopisy v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu.
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Emitent nemá právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem. Emitent je po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinen nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent je rovněž povinen dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.
Politika týkající se dividend nebo vyplácení	Emitent nevyplácí podíly na zisku a kumuluje výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy ponesou pevný úrokový výnos. Úroková sazba Dluhopisů: 6,75 % p.a. Výplata výnosů: ročně zpětně Den výplaty výnosů: 16.01.2027, 16.01.2028, 16.01.2029 Den konečné splatnosti Dluhopisů: 16.01.2029 Platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty budou probíhat výhradně bezhotovostně.

Záruka za Dluhopisy	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytnutým Ručitelem. Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v kap. VIII. Základního prospektu.
4.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?	
Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému. Dluhopisy tak nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.
4.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto Dluhopisy?	
Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Nejvýznamnější rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory: Riziko úrokových sazeb: Vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovena v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („Tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Vlastník Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a nejistých úrokových výnosů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Investování do těchto Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, a to, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou za stejné období. Investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že trh takových Dluhopisů může být velice volatilní (v závislosti na volatilitě podkladových úrokových sazeb) a historické hodnoty úrokových sazeb nemohou být považovány za jakoukoli indikaci či příslib budoucího vývoje takových úrokových sazeb. Toto riziko hodnotíme jako vysoké. Riziko inflace: Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je významné při vysoké míře inflace. Například při opakování obdobné inflační vlny jako v letech 2022 a 2023, kdy průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %. Meziroční inflace se na počátku letošního roku pohybovala mírně pod 3 %. Inflační tlaky bude letos prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika. Protiinflačně bude působit i očekávaný pokles dolarové ceny ropy, mírné posílení koruny či nižší ceny energií. Naopak proinflační faktory představuje pokračující vyšší růst mezd, zvýšení spotřebních daní z tabákových výrobků a z alkoholu, ale i zvýšená cenová dynamika u služeb, včetně obnovujícího se růstu imputovaného nájemného. Průměrná míra inflace by letos mohla dosáhnout 2,4 % a v roce 2026 mírně klesnout na 2,3 %¹. ČNB na svém zasedání stanovila nové úrokové sazby platné od 09.05.2025. Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 3,5 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 2,50 % a lombardní sazby na 4,50 %.² Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku. Toto riziko hodnotíme jako střední.

5 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO O JEJICH PŘIJETÍ

¹ Zdroj: Ministerstvo financí České republiky – Makroekonomická predikce – duben 2025, dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomickapredikce-duben-2025-59451>.

² Zdroj: Česká národní banka. Dostupné zde <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-snizuje-urokovesazby-00020/>

K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

5.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do těchto Dluhopisů?	
Obecné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to od 15.12.2025 do 30.01.2026. V případě, že se Emitent rozhodne využít Finanční zprostředkovatele, oznámí tuto skutečnost na své internetové stránce, společně s identifikací těchto finančních zprostředkovatelů. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Celková částka nabídky: 150.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %).
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 15.12.2025 do 30.01.2026.
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.
Plán distribuce Dluhopisů	Dluhopisy budou prostřednictvím Manažera nabízeny investorům veřejně. Celková částka nabídky: 150.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %). Lhůta, včetně případných změn, v níž bude nabídka otevřena: od 15.12.2025 do 30.01.2026. Manažer bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 150.000.000,- Kč (s možností navýšení až o 50 %) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Investoři budou oslovováni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Vydání Dluhopisů jejich připsáním na majetkové účty investorů zabezpečuje Manažer, kromě Dluhopisů, které Emitent upíše na svůj účet. Vydání Sběrného dluhopisu zabezpečuje Emitent sám. V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů podle smlouvy o distribuci a administraci emisí dluhopisů: - Manažer předá Emitentovi údaje o výsledku úpisu Emise, - Emitent předá Manažerovi do úschovy Sběrný dluhopis k upsané Emisi dluhopisů (na podkladě předávacího protokolu), - Manažer převede Dluhopisy (podíly na Sběrném dluhopisu) na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů; Manažer je Emitentem pověřen k vedení samostatné evidence. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy a celkovou sumu za upsané Dluhopisy převede na účet Emitenta. Při primární veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů po dobu od 15.12.2025 do 15.01.2026. Po Datu emise Dluhopisů, tj. od 16.01.2026 do konce Emisní lhůty, tj. 30.01.2026, bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušnému narostlému alikvotnímu úrokovému výnosu, přičemž takové pokyny, které budou přijaty v den emise do 12:00 hod. a zároveň kryté penězi, budou vypořádány za cenu 100% jmenovité hodnoty dluhopisů a nulového alikvotního úrokového výnosu.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (zejména náklady na činnost Manažera a auditora Emitenta) okolo 3.600.000,- Kč (včetně DPH). V případě navýšení objemu emise až do výše 225.000.000,- Kč se celkové náklady zvýší až na částku 5.400.000,- Kč.
5.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	
Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s. Banka CREDITAS a.s. je akciovou společností založenou podle práva České republiky a registrovanou v České republice, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Banka CREDITAS a.s. vznikla v roce 1996 jako spořitelni a úvěrní družstvo a od 01.01.2017 působí na českém trhu jako banka, na základě Rozhodnutí ČNB o udělení bankovní licence ze dne 18.10.2016, které nabylo právní moci 20.10.2016, č.j. 2016/121266/CNB/570 a Rozhodnutí o rozšíření činnosti o poskytování investičních služeb ze dne 20.09.2018, které nabylo právní moci dne 20.10.2018, č.j. 2018/111257/CNB/570. Banka se řídí primárně níže uvedenými právními předpisy a dále pak právním rámcem souvisejícím s jednotlivými činnostmi, a to jak v rámci s legislativou České republiky, tak s Nařízeními EU: - Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách (ZoB); Nařízení (EU) č. 575/2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční

	podniky; Vyhláška č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry; Občanský zákoník; Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele; Zákon o podnikání na kapitálovém trhu; Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, vše uvedené ve znění pozdějších předpisů.
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.
5.3 Proč je tento prospekt sestavován?	
Popis důvodů nabídky, použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Dluhopisy jsou vydávány za účelem: ▪ zajištění provozní potřeby Emitenta ▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých budou společnosti ze Skupiny investovat ▪ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společností ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společností ze Skupiny a/nebo za účelem refinancování jejích závazků. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o 3.600.000,- Kč (včetně DPH). V případě navýšení objemu emise až do výše 225.000.000 Kč, bude čistý výtěžek emise Dluhopisů snížen o 5.400.000,-Kč. Čistý výtěžek bude použit pro účely uvedené výše.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je společnost Banka CREDITAS a.s. v rámci veřejné nabídky podle čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 15.12.2025 do 30.01.2026. Banka CREDITAS a.s. jako Manažer se zavázala vynaložit veškeré úsilí, které po ní lze požadovat, k vyhledání potencionálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best effort“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí	Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo 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, vyjma Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

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

1.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003579120
2.	FISN Dluhopisů:	REDSTONE INVEST/6.75 DEB 20290116
3.	CFI Dluhopisů:	DBFGFB
4.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	10.000,- Kč
5.	Podoba Dluhopisů:	Dluhopisy představované Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 Zákona o dluhopisech; Evidenci sběrného dluhopisu vede Administrátor
6.	Forma dluhopisů:	na doručitele
7.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů:	150.000.000,- Kč
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 %
9.	Počet Dluhopisů:	15.000 ks
10.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné Dluhopisy):	nepoužije se
11.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (Kč)
12.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty.
13.	Název Dluhopisů:	REDSTONEINV VII. 11 6,75/29
14.	Datum emise:	16.01.2026
15.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	od 15.12.2025 do 30.01.2026

- | | | |
|-------|--|--|
| 16. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: | 100 % jmenovité hodnoty |
| 17. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: | Cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.redstonegroup.cz , přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |
| 18. | Úrokový výnos: | Pevný |
| 19. | Úroková sazba Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem: | použije se
6,75 % p.a. |
| 20. | Úroková sazba Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem | nepoužije se |
| 21. | Výplata úrokových výnosů: | jednou ročně zpětně |
| 22. | Den konečné splatnosti Dluhopisů: | 16.01.2029, konvence pracovního dne – Následující |
| 23. | Den výplaty výnosů: | 16.01.2027, 16.01.2028, 16.01.2029 konvence pracovního dne – Následující |
| 24. | Rozhodný den pro výplatu výnosu: | dle článku 15 Společných emisních podmínek |
| 25. | Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty: | dle článku 15 Společných emisních podmínek |
| 26. | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta podle čl. 5.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: | |
| 26.2. | Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 5.2.2 ne Emisních podmínek): | |
| 27. | Administrátor | Banka CREDITAS a.s. |
| 28. | Určená provozovna Administrátora: | Sokolovská 675/9 Karlín, 186 00 Praha 8 |
| 29. | Agent pro výpočty: | není jmenován |
| 30. | Kotační agent: | nepoužije se |
| 31. | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | viz článek 11.3.3 Společných emisních podmínek |
| 32. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 33. | Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů | Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (dále jen „ Rámcová smlouva “) – mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem případně prostřednictvím komunikace na dálku, pokud to Manažer umožňuje. Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat Banka CREDITAS a.s. |

Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je zřízení účelového bankovního účtu pro vypořádání plateb souvisejících s Dluhopisy (dále jen „**Investiční účet**“) a majetkového účtu investora (pokud ho investor nemá, bude mu zřízen Manažerem na základě Rámcové smlouvy).

Investoři budou oslovováni Manažerem, a to poštou nebo zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše či autorizuje objednávku ke koupi Dluhopisů. Objednávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, datum, podpis či autorizaci investora.

Vydání Dluhopisů zabezpečuje Banka CREDITAS a.s.

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

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

Vlastnické právo investora k podílu na Sběrném dluhopisu bude zapsáno do samostatné evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem k datu Emise nebo ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Sběrný dluhopis bude vydán v okamžiku, kdy budou investory upsaný všechny Dluhopisy, které byly v rámci Emise vydány, případně kdy budou vydány Dluhopisy v menším objemu (nižší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů), než byla předpokládaná hodnota Emise v souladu s čl. 2.1 Emisních podmínek a Sběrný dluhopis bude dán do úschovy u Administrátora k Datu emise 16.01.2026.

V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů, Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 15.12.2025 do 15.01.2026. Dluhopisy budou připsány na majetkové účty investorů k Datu emise.

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

Během období vydávání Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 16.01.2026 do 30.01.2026, bude probíhat hromadně vypořádání pokynů přijatých během jednoho týdne, a to vždy první pracovní den týdne následujícího (obvykle pondělí). K tomuto dni budou též připsovány Dluhopisy na majetkové účty investorů.

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

34. Interní schválení Emise dluhopisů:

Vydání Emise dluhopisů bylo schváleno představenstvem

Emitenta dne 04.12.2025.

35. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení Vydání Dluhopisů zabezpečuje Banka CREDITAS a.s. vydání Dluhopisů:

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

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

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

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

1. Veřejná nabídka:

Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.

Emitent bude prostřednictvím Manažera Dluhopisy nabízet až do celkové jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.

1.1 Podmínky primární veřejné nabídky:

Podmínky primární veřejné nabídky: *včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů*

Minimální částka objednávky: 10.000,- Kč

Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI: 31570010000000004266 (**Manažer**).

Manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Manažerovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený investorem.

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání obchodu, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům za použití prostředků komunikace na dálku.

Lhůta, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena, je od 15.12.2025 do 30.01.2026.

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

Vybraní investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.

Postup pro žádost: *včetně případných dokladů potřebných k žádosti.*

Investoři budou moci Dluhopisy koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (dále jen „**Rámcová smlouva**“) – mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera, nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem případně prostřednictvím komunikace na dálku, pokud to Manažer umožňuje. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení majetkového účtu investora Předpokladem pro upsání/nákup Dluhopisu je i zřízení a vedení účelového bankovního účtu u Manažera za účelem provádění plateb v souvislosti s Rámcovou smlouvou (dále jen „**Investiční účet**“). Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat Banka CREDITAS a.s. V souvislosti s podáním objednávky (pokynu) k úpisu Dluhopisů Manažerovi mají investoři povinnost zajistit s dostatečným předstihem před vypořádáním pokynu patřičný kreditní zůstatek na Investičním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Při primární veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100% jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po dobu od 15.12.2025 do 15.01.2026 a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta, v sekci <https://www.redstonegroup.cz/finance>, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Takové pokyny, které budou přijaty k Datu emise do 12:00 hod. a zároveň kryté penězi, budou vypořádány za cenu 100% jmenovité hodnoty dluhopisů a nulového alikvotního úrokového výnosu.

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.2 | Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: | nepoužije se |
| 1.3 | Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději do 09.02.2026, na internetové stránce Emitenta https://www.redstonegroup.cz/finance . |
| 1.4 | Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání Listinných dluhopisů: | <p>Kupní cena Dluhopisů bude hrazena bezhotovostně tak, že investor zaplatí sumu uvedenou v přijatém pokynu na Investiční účet uvedený v předmětném pokynu (objednávce), a to do konce doby platnosti pokynu, nejdéle do konce lhůty pro úpis (podrobnější platební instrukce jsou obsaženy v předmětném pokynu a Rámcové smlouvě).</p> <p>Manažer převede investorům předmětný podíl na Sběrném dluhopise na jejich majetkový účet vedený Manažerem nejpozději do 5-ti pracovních dnů po vypořádání předmětného pokynu. Investor obdrží potvrzení o vypořádání pokynu / obchodu.</p> <p>Dokladem investora o vlastnictví předmětných Dluhopisů je potvrzení o vypořádání pokynu/ obchodu a výpis z majetkového účtu investora vedeného Administrátorem v rámci samostatné evidence podílů na Sběrném dluhopisu.</p> |
| 1.5 | Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: | nepoužije se |

- 1.6 Nabídka na více trzích, nepoužije se
vyhrazení tranše pro určitý trh:
- 1.7 Náklady účtované Investorovi: Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Každý investor, který upíše/ koupí Dluhopisy u Manažera, bude Manažerovi hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle sazebníku Manažera aktuálního k datu obchodu dostupného na internetových stránkách Manažera www.creditas.cz v sekci „Důležité dokumenty“. Vlastníkovi podílu na Sběrném dluhopisu bude Banka CREDITAS a.s. jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném podílu na Sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na www.creditas.cz v sekci „Důležité dokumenty“.
- 1.8 Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se
- 1.9 Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, vyjma Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s.
3. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Dluhopisy jsou vydávány za účelem:
- ☐ provozní potřeby Emitenta
 - ☐ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat
 - ☐ poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny.
- Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca 3.600.000,- Kč.
- Výnos Emise Dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca 146.400.000,- Kč.
- V případě navýšení objemu emise až do výše 225.000.000,- Kč bude čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta cca 219.600.000,- Kč.
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na

- k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst regulovaných trzích, trzích malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.
6. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
7. Další omezení prodeje Dluhopisů: nepoužije se
8. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta <https://www.redstonegroup.cz/finance>
9. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: od 15.12.2025 do 30.01.2026.
10. Poradci: Právní poradce Emitenta: nepoužije se
Auditor Emitenta: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO: 49619187, Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8
11. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: nepoužije se
12. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se

ADRESY

EMITENT

REDSTONE INVEST a.s.

IČO: 06671691

tř. Kosmonautů 1221/2a

779 00 Olomouc

Česká republika

AUDITOR EMITENTA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

IČO: 49619187

Pobřežní 648/1a

186 00 Praha 8

Česká republika

ADMINISTRÁTOR, MANAŽER

Banka CREDITAS a.s.

IČO: 63492555

Sokolovská 675/9

186 00 Praha 8 - Karlín

Česká republika