

## VEŘEJNÁ VÝZVA K ÚPISU CENNÝCH PAPÍRŮ INVESTIČNÍHO FONDU

### Investiční fond:

Název:	RSJ Investments SICAV a.s.
IČO:	247 04 415
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Fond“)
Jednající na účet podfondu:	RSJ Real Estate III podfond
Podfond zapsaný na seznam vedený Českou národní bankou ke dni:	01.10.2021 (dále jen „Podfond“)

(Fond a Podfond dohromady jen „Investiční fond“),

vydávající účastnické cenné papíry:

Druh cenných papírů:	Investiční akcie
ISIN:	CZ0008047479
Jmenovitá hodnota:	Kusové (bez jmenovité hodnoty)
Podoba a forma:	Zaknihovaný cenný papír na jméno
Přijetí k obchodování na evropském regulovaném trhu/ MOS:	Ne

(dále jen „Cenné papíry“),

tímto činí v souladu s ustanovením § 163 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „ZISIF“), tuto

### VEŘEJNOU VÝZVU K ÚPISU CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH INVESTIČNÍM FONDEM (dále jen „výzva k úpisu“).

#### Základní informace

Předmětem podnikání Investičního fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Fond je nesamosprávným fondem kvalifikovaných investorů (do něhož mohou investovat pouze kvalifikovaní investoři ve smyslu § 272 ZISIF), jenž je oprávněn vytvářet podfondy a který je, včetně svých podfondů, obhospodařován **RSJ Investments investiční společnost a.s.**, IČO: 053 57 225, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále též jen „**Obhospodařovatel**“) a administrován **RSJ Custody s.r.o.**, IČO: 026 03 900, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále též jen „**Administrátor**“).

V souladu s § 167 odst. 2 ZISIF je ode dne zápisu Podfondu na seznam investičních fondů vedený Českou národní bankou (odkaz: [https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO\\_PAGE?p\\_lang=cz](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO_PAGE?p_lang=cz)) možné k Podfondu vydávat Cenné papíry.

Touto výzvou k úpisu nabízí Investiční fond níže specifikovaným kvalifikovaným investorům k úpisu Cenné papíry představující stejné podíly na fondovém kapitálu Podfondu. Další podrobnosti týkající se Cenných papírů jsou uvedeny v podmínkách vydávání a odkupování cenných papírů kolektivního investování vydávaných investičními fondy obhospodařovanými Obhospodařovatelem (dále jen „**Podmínky vydávání a odkupování cenných papírů**“), ve stanovách Fondu a statutu Fondu a Podfondu.

#### **Podmínky úpisu Cenných papírů**

Podmínky úpisu Cenných papírů jsou následující:

- (i) předpokladem pro úpis a vydání Cenných papírů je uzavření smlouvy o vydání a odkupu Cenných papírů, resp. rámcové smlouvy o vydání a odkupu Cenných papírů (dále jen „**Smlouva**“), písemný souhlas Obhospodařovatele s uzavřením Smlouvy a úhrada vstupního poplatku určeného Investičním fondem (je-li stanoven);
- (ii) připouští se pouze peněžité splacení vkladu, přičemž Cenné papíry se budou považovat za upsané k okamžiku úplného splacení investované částky dohodnuté ve Smlouvě (dále jen „**Investovaná částka**“) na bankovní účet Investičního fondu uvedený ve Smlouvě (dále jen „**Bankovní účet fondu**“), tj. v den, kdy po uzavření Smlouvy dojde k připsání Investované částky na Bankovní účet fondu;
- (iii) upsat Cenné papíry může pouze kvalifikovaný investor ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF (dále jen „**Investor**“),
  - minimální výše první investice Investora do Cenných papírů musí odpovídat alespoň částce **5.000.000,-**; každá další investice do Cenných papírů musí činit minimálně 500.000,- CZK,
- (iv) podrobné podmínky úpisu, vydání a odkupu Cenných papírů, jakož i další podmínky týkající se Investičního fondu, jsou uvedeny v Podmínkách vydávání a odkupování cenných papírů, ve stanovách Fondu, ve statutu Fondu a Podfondu a Smlouvě;
- (v) Investiční fond je v zájmu udržení stability a důvěryhodnosti oprávněn prostřednictvím představenstva rozhodnout, se kterými Investory, jenž mají zájem o nabytí Cenných papírů Smlouvu uzavře; na uzavření Smlouvy není právní nárok a Investiční fond není povinen Smlouvu s Investorem uzavřít, a to i bez uvedení důvodu.

#### **Lhůta k uzavření Smlouvy o úpisu**

Tímto se stanovuje lhůta k uzavření Smlouvy, která počíná dne 23.11.2021 ve 13:00 hod. a končí dne 31.12.2021 v 16:30 hod.

#### **Kontaktní údaje**

Kontaktní osobou pro úpis Cenných papírů je Tereza Zachová,  
tel.: +420 377 259 945, email: tereza.zachova@rsj.com.

V Praze dne 23. 11. 2021  
Za **RSJ Investments SICAV a.s.**, jednající na účet  
**RSJ Real Estate III podfond**



**RSJ Investments investiční společnost a.s.**, člen představenstva,  
při výkonu funkce zastoupený  
**Liborem Winklerem**, pověřeným zmocněncem

# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## Účel

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohly porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

## Produkt

Název produktu: **Investiční akcie RSJ Real Estate III podfond, ISIN CZ0008047479**

Jméno tvůrce produktu s investiční složkou: **RSJ Investments investiční společnost a. s.**

Internetové stránky tvůrce produktu s investiční složkou: <https://www.rsj.com/investments/o-nas>

Pro další informace volejte: +420 257 531 234

Orgán dohledu: **Česká národní banka**

Datum vypracování sdělení klíčových informací: **22.11.2021**

Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.

## O jaký produkt se jedná?

### Typ

Investiční akcie RSJ Real Estate III podfond (dále též jen „**Podfond**“), jako podfonde investičního fondu kvalifikovaných investorů RSJ Investments SICAV a.s. (dále též jen „**Investiční fond**“).

### Cíle

Investičním cílem Podfonde je trvalé zhodnocování prostředků vložených investory do Podfonde, a to na základě investiční strategie uvedené ve statutu Podfonde (dále jen „**Statut**“). Podfond investuje do nemovitostních společností, které do svého majetku nabývají výnosové nemovitosti. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

### Zamýšlený investor

Typickým investorem, pro kterého je Podfond určen, je kvalifikovaný investor. Investor musí Investičnímu fondu stvrdit zvláštní písemné čestné prohlášení ve smyslu jeho vědomosti rizik spojených s investováním do tohoto fondu kvalifikovaných investorů. Podfond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu (alespoň 10 let od zahájení vydávání investičních akcií), a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici.

### Pojistná plnění

Neexistují.

### Doba držení

Neexistuje žádná konkrétní doba držení, produkt nemá splatnost. Produkt má možnost odkupu Podfondem, investorům se doporučuje dodržet minimální dobu držení odpovídající alespoň investičnímu horizontu.

## Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl/a dosáhnout?

### Ukazatel rizik

#### Popis profilů rizik a výnosů

Na Podfond se vztahují obecná rizika spojená s investováním do podfondů Investičního fondu (např. úvěrové riziko, operační riziko, měnové riziko, riziko protistrany a vypořádání), další obecná rizika rozšířená vzhledem k investiční strategii Podfonde (např. tržní riziko a riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace) a specifická rizika spojená s investiční strategií Podfonde, tj. investicemi do nemovitostních společností (např. riziko z přeceňování, riziko zničení nemovitosti a rizika spojená s výstavbou). Detailní popis rizik obsahuje Statut, detailní popis výnosů obsahuje zejména výroční zpráva Podfonde. Rizika týkající se udržitelnosti jsou zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

#### Souhrnný ukazatel rizik



Nižší riziko

Vyšší riziko



**Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte alespoň po dobu 10 let od zahájení vydávání investičních akcií. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud provedete odprodej předčasně a můžete získat zpět méně.**

**Souhrnný ukazatel rizik je vaším průvodcem v porovnávání rizikovosti jednotlivých instrumentů. Ukazuje, jak je**

pravděpodobné, že prodej tohoto produktu povede ke ztrátě vaší investice vzhledem k pohybům trhu. Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7. Má se za to, že má věcně významné riziko likvidity. Podkladové investice tohoto produktu s investiční složkou jsou oceňovány méně často než jednou měsíčně.

Riziko produktu s investiční složkou může být významně vyšší než to, které je uvedeno v souhrnném ukazateli rizik v případě, že produkt s investiční složkou není držen po doporučenou dobu držení; oddíl „*Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?*“ stanoví bližší podmínky.

Maximální možná ztráta investovaného kapitálu: představuje veškerou investici investora (investovanou částku, resp. aktuální hodnotu investice), retailový investor může ztratit veškerý investovaný kapitál. Kromě investovaného kapitálu nenese investor riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností, vč. podmíněných závazků.

**Produkt s investiční složkou zahrnuje měnové riziko (aktiva v majetku Podfondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota investiční akcie Podfondu a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota)).**

#### Scénáře výkonnosti

Investice	5 000 000 CZK	(Záporné hodnoty jsou uvedeny v závorce)		
Doba držení	10 let od zahájení vydávání investičních akcií			
Scénáře		Na konci prvního roku	Po 5 letech	Na konci doporučené doby držení
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 428 750 CZK	2 163 486 CZK	3 744 536 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-51,4 %)	(-15,4 %)	(-2,8 %)
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 528 750 CZK	2 647 094 CZK	5 605 687 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-49,4 %)	(-11,9 %)	1,1 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 626 250 CZK	3 198 308 CZK	8 183 340 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-47,5 %)	(-8,5 %)	5,0 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	2 703 750 CZK	3 698 900 CZK	10 945 491 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-45,9 %)	(-5,8 %)	8,1 %

Všechny varianty jsou uvedeny jako vývoj zhodnocení (NAV) a zahrnují započtení všech poplatků a nákladů. Před dosažením investičního horizontu významně snižují zpětný výnos produktu výstupní poplatky nad maximální limit odkupu, s cílem zajistit ochranu investorů Podfondu před předčasným výprodejem majetku Podfondu.

Podmínkou návratnosti pro retailové investory je v případě, kdy investor chce investici realizovat, podání žádosti o odkup investiční akcie Podfondem, Podfond odkupuje akcie ve lhůtách stanovených ve Statutu, přičemž lhůta pro odkup může být až v délce jednoho roku.

Daňové předpisy domovského členského státu retailového investora mohou ovlivnit skutečnou výši vyplácené částky.

#### Co se stane, když Podfond není schopen uskutečnit výplatu?

Retailový investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu či selhání jiného subjektu: mohlo by se jednat o případy, kdy subjekty, které mají závazky vůči Podfondu, nedodrží svůj závazek, anebo o riziko protistrany a vypořádání představované selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce.

Na příslušnou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory (Fond pojištění vkladů, Garanční fond obchodníků s cennými papíry apod.).

#### S jakými náklady je investice spojena?

Snížení výnosu (RIY) ukazuje, jaký dopad budou mít celkové náklady, které platíte, na výnos investice, který byste mohli získat. Celkové náklady zohledňují jednorázové, průběžné a vedlejší náklady.

Zde uvedené částky jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné pokuty za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 5 000 000 CZK a fondový majetek Podfondu je 350 000 000 CZK. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

#### Náklady v čase

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Investice scénáře	5 000 000 CZK	Pokud provedete	Pokud provedete	Pokud provedete
-------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------

		odprodej po 1 roce	odprodej po 5 letech	odprodej na konci doporučené doby držení
Náklady celkem CZK		2 668 750 CZK	3 410 808 CZK	425 000 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně		53,4 %	13,6 %	0,9%

#### Skladba nákladů

Tabulka níže ukazuje:

— dopad každého roku různých typů nákladů na výnos investice, který byste mohli získat na konci doporučené doby držení,

— význam různých kategorií nákladů.

<b>Jednorázové náklady</b>	<b>Náklady na vstup</b>	n/a	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. Uvedená hodnota je maximum, které zaplatíte.
	<b>Náklady na výstup</b>	<b>Základní srážka</b> — do 8 let od zahájení vydávání investičních akcií 50 % z částky odkupu — v období 8-10 let od zahájení vydávání investičních akcií 20 % z částky odkupu <b>Srážka z nadlimitního odkupu</b> — 50 % z částky odkupu v období do 10 let od zahájení vydávání investičních akcií	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice při dosažení splatnosti.
<b>Průběžné náklady</b>	<b>Transakční náklady portfolia</b>	n/a	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	<b>Jiné průběžné náklady</b>	0,85 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic, a dalších nákladů.
<b>Vedlejší náklady</b>	<b>Výkonnostní poplatky</b>	n/a	Dopad výkonnostního poplatku. Inkasujeme jej z Vaší investice, pokud produkt překonal svůj srovnávací ukazatel.
	<b>Odměny za zhodnocení kapitálu</b>	n/a	Dopad odměn za zhodnocení kapitálu.

#### Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

**Doporučená minimální doba držení: alespoň 10 let (výstupní poplatek se neplatí po 10 letech od zahájení vydávání investičních akcií)**

Doporučená doba je dána zejména potřebou dlouhodobé držby investic dle investiční strategie Podfondu. U tohoto produktu s investiční složkou se neposkytuje lhůta na rozmyšlenou nebo lhůta pro zrušení. Je dáno právo na odkup investiční akcie Podfondem. Při odkupu je aplikován výstupní poplatek (srážka), viz část „S jakými náklady je investice spojena?“.

#### Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost ohledně daného produktu nebo ohledně jednání tvůrce produktu či osoby, která poskytuje poradenství o tomto produktu nebo tento produkt prodává, lze podat písemně/mailem prostřednictvím webové stránky <https://www.rsj.com/investments/kontakt>, aktuální poštovní adresa a e-mailová adresa je RSJ Investments investiční společnost a. s., Florentinum, Na Florenci 2116/15, CZ 110 00 Praha 1 a [info@rsj.com](mailto:info@rsj.com)

#### Jiné relevantní informace

Podrobné informace o produktu jsou uvedeny na <https://www.rsj.com/investments/investice>