

## VEŘEJNÁ VÝZVA K ÚPISU CENNÝCH PAPÍRŮ INVESTIČNÍHO FONDU

### Investiční fond:

Název:	<b>RSJ Investments SICAV a.s.</b>
IČO:	247 04 415
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
	(dále jen „ <b>Fond</b> “)
Jednající na účet podfondu:	<b>RSJ Real Estate IV podfond</b>
Podfond zapsaný na seznam vedený Českou národní bankou ke dni:	24.03.2022
	(dále jen „ <b>Podfond</b> “)

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

### vydávající účastnické cenné papíry:

Druh cenných papírů:	Investiční akcie Delta
ISIN:	CZ0008048352
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**“), který je současně pracovníkem Obhospodařovatele nebo Administrátora; resp. Obhospodařovatelem, přičemž
  - minimální výše komitmentu Investora (tj. částky, kterou se Investor zaváže uhradit na základě Smlouvy) do Cenných papírů Investičního fondu musí odpovídat alespoň ekvivalentu dále uvedených částek v základní měně Investičního fondu (EUR), a to částky **100.000 CZK**, pokud celková výše investice Investora do všech investičních fondů obhospodařovaných Obhospodařovatelem činí celkem alespoň **1.000.000 CZK**; každá další investice do Cenných papírů musí činit minimálně 100.000 CZK, a zároveň
  - povinnost být kvalifikovaným investorem ve smyslu ustanovení § 272 ZISIF, včetně tomu odpovídající výše splacené investice, musí trvat po celou dobu investice do Investičního fondu;
- (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 15.08.2022 ve 14:00 hod. a končí dne 15.10.2022 v 16:00 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 15.8.2022  
Za **RSJ Investments SICAV a.s.**, jednající na účet  
**RSJ Real Estate IV 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 IV podfond – druh Delta, ISIN CZ0008048352**

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: **12.08.2022**

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

## O jaký produkt se jedná?

### Typ

Investiční akcie RSJ Real Estate IV podfond – druh Delta (RSJ Real Estate IV podfond dále jen „**Podfond**“), jako podfonde investičního fondu kvalifikovaných investorů RSJ Investments SICAV a.s. (dále 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 produkt určen, je kvalifikovaný investor, který je současně pracovníkem obhospodařovatele, administrátora či klíčového dodavatele Investičního fondu. 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 (min. 8 let od zahájení vydávání investičních akcií Podfonde), 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 se stavebními vadami). 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

1

2

3

4

5

6

7



Nižší riziko

Vyšší riziko



Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte min. po dobu 8 let od zahájení vydávání investičních akcií

Podfondu. 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 jsou oceňovány méně často než jednou měsíčně.

Riziko produktu může být významně vyšší než to, které je uvedeno v souhrnném ukazateli rizik v případě, že produkt 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 zahrnuje měnové riziko (aktiva v majetku Podfondu mohou být vyjádřena v jiných měnách než v eurech, zatímco aktuální hodnota investiční akcie Podfondu a podíl na zisku se stanovuje v eurech (základní měnová hodnota)).**

#### Scénáře výkonnosti

Investice	Ekvivalent 100 000 CZK v základní měně (EUR)	(Záporné hodnoty jsou uvedeny v závorce) Uvedené částky v CZK se rovnají jejich ekvivalentu v základní měně		
Doba držení	8 let			
Scénáře		Na konci prvního roku	Po 4 letech	Na konci doporučené doby držení
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	48 700 CZK	44 999 CZK	80 998 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-51,3 %)	(-18,1 %)	(-2,6 %)
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	53 700 CZK	66 525 CZK	177 025 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-46,3 %)	(-9,7 %)	7,4 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	52 200 CZK	59 398 CZK	141 125 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-47,8 %)	(-12,2 %)	4,4 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	53 700 CZK	66 525 CZK	177 025 CZK
	Průměrný výnos každý rok	(-46,3 %)	(-9,7 %)	7,4 %

Všechny varianty jsou uvedeny jako vývoj zhodnocení (NAV) investice v období, od kterého je sdělení klíčových informací účinné (tj. od 12.08.2022), a zahrnují započtení všech poplatků a nákladů. Před dosažením investičního horizontu významně snižují zpětný výnos produktu výstupní poplatky.

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 hodnota Vaší investice činí ekvivalent částky 100 000 CZK v základní měně (EUR). 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	Ekvivalent 100 000 CZK v základní měně (EUR)	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 4 letech	Pokud provedete odprodej na konci doporučené doby držení
Náklady celkem CZK		52 800 CZK	61 798 CZK	4 800 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně		52,8 %	15,4 %	0,6 %

#### 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 uplynutí 7 let od zahájení vydávání investičních akcií 50 % z částky odkupu — do uplynutí 8 let od zahájení vydávání investičních akcií 10 % z částky odkupu <b>Srážka z nadlimitního odkupu</b> — n/a	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>	0,6 %	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: 8 let (výstupní poplatek se neplatí po 8 letech od zahájení vydávání investičních akcií Podfondu)**

Doporučená doba je dána zejména potřebou dlouhodobé držby investic dle investiční strategie Podfondu. U tohoto produktu 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/e-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>