

VEŘEJNÁ VÝZVA K ÚPISU CENNÝCH PAPÍRŮ INVESTIČNÍHO FONDU

Investiční fond:

Název:	RSJ Estate SICAV a.s.
IČO:	297 48 623
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Praha 1 - Nové Město 110 00
(dále jen „ Fond “)	
Jednající na účet podfondu:	RSJ Estate Dev VI podfond
Podfond zapsaný na seznam vedený Českou národní bankou ke dni:	15.07.2026
(dále jen „ Podfond “)	

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

vydávající účastnické cenné papíry:

Druh cenných papírů:	Investiční akcie Alfa
ISIN:	CZ1005204907
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) 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**“), přičemž
 - minimální výše komitmentu Investora (tj. částky, kterou se Investor zaváže uhradit na základě Smlouvy) do Cenných papírů Investičního fondu musí odpovídat alespoň částce **1 000 000 CZK**, pokud celková výše investice Investora do všech investičních fondů obhospodařovaných Obhospodařovatelem činí celkem alespoň **5 000 000 CZK**; každá další investice do Cenných papírů musí činit minimálně 500 000 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 3. 8. 2026 v 9:00 hod. a končí dne 30. 9. 2026 v 16:00 hod.

Kontaktní údaje

Kontaktní osobou pro o úpis Cenných papírů je Tereza Zachová,
tel.: +420 377 259 945, e-mail: klient@rsj.com.

Za **RSJ Estate SICAV a.s.**, jednající na účet **RSJ Estate Dev VI**
podfond



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

Sdělení klíčových informací

Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

Produkt

Investiční akcie RSJ Estate Dev VI podfond (dále jen „**Podfond**“) – druh **Alfa**

Tvůrcem produktu a obhospodařovatelem Podfonde je **RSJ Investments investiční společnost a.s.** (dále jen „**Obhospodařovatel**“). Obhospodařovatel je členem skupiny RSJ.

ISIN produktu je CZ1005204907.

Bližší informace o produktu je možné získat na <https://www.rsj.com/investments/o-nas> nebo na telefonním čísle +420 257 531 234.

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Obhospodařovatelem.

Obhospodařovateli bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.

Datem vypracování je 20.7.2026.

Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.

O jaký produkt se jedná?

Typ

Podfond je podfondem investičního fondu kvalifikovaných investorů RSJ Estate SICAV a.s. (dále jen „**Investiční fond**“).

Doba trvání

Neexistuje žádná konkrétní doba držení, produkt nemá splatnost. Investor je oprávněn požádat o odkup produktu. Investorům se doporučuje dodržet minimální dobu držení odpovídající investičnímu horizontu (15 let od zahájení vydávání investičních akcií Podfonde).

Cíle

Investičním cílem Podfonde je trvalé zhodnocování prostředků vložených investory. Podfond investuje do nemovitostních společností, které do svého majetku nabývají pozemky a stavby v jakémkoliv stádiu rozestavěnosti za účelem developmentu nebo zhodnocení a následného prodeje. Hlavními aktivy, do nichž Podfond investuje, jsou účasti v obchodních společnostech, cenné papíry vydané investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem a úvěry a zápůjčky. Podfond se zaměřuje na developerské projekty v České republice. Podfond je spravován na základě uvážení Obhospodařovatele dle investiční strategie uvedené ve statutu Podfonde (dále jen „**Statut**“) a nesleduje žádný referenční ukazatel. Podfond reinvestuje výnosy; alternativně je vyplácí zpět investorům. Podfond prosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností a společnosti, do kterých Podfond investuje, dodržují postupy řádné správy a řízení ve smyslu čl. 8 Nařízení SFDR a začleňuje rizika udržitelnosti do investičního procesu. Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u podkladových investic Podfonde, jež zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části Podfonde nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Zamýšlený retailový investor

Investice do Podfonde je vhodná pro kvalifikované investory s nadprůměrnými zkušenostmi s investováním do majetku, na který je zaměřena investiční strategie Podfonde, střední až nadprůměrnou ochotou nést riziko a dlouhodobým investičním horizontem (15 let od zahájení vydávání investičních akcií Podfonde).

Pojistná plnění a náklady nejsou relevantní.

Další informace o Podfonde

Depozitářem Podfonde je RSJ Custody s.r.o. Majetek Podfonde je oddělený a tvoří samostatnou účetní jednotku (Podfond tedy neodpovídá za dluhy ostatních podfondů Investičního fondu). Výměna investiční akcie Podfonde za investiční akcii jiného podfonde Investičního fondu není možná. Další informace o Podfonde, zahrnující Statut, výroční zpráva a praktické informace včetně aktuální hodnoty produktu lze zdarma a v češtině získat po zadání přístupového jména a hesla na internetové adrese: <https://investor.rsj.cz> (dále jen „**Investorský portál**“).

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

Ukazatel rizik

Popis profilu rizik a výnosů

Na Podfond se vztahují obecná rizika spojená s investováním do podfondů Investičního fondu (např. úvěrové riziko, operační 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 (např. riziko vyplývající z přeceňování nemovitostí, rizika spojená s výstavbou). Detailní popis rizik obsahuje Statut. Rizika týkající se udržitelnosti jsou řízena v souladu se zveřejněnou politikou udržitelnosti.

Souhrnný ukazatel rizik

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Nižší riziko



Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 15 let od zahájení vydávání investičních akcií Podfonde. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete

Vyšší riziko

získat zpět méně peněz. Můžete inkasovat předčasně. Pravděpodobně zaplatíte vysoké dodatečné náklady, abyste mohli inkasovat předčasně. Pravděpodobně nebudete moci svůj produkt snadno prodat nebo jej budete muset prodat za cenu, která výrazně ovlivní, kolik získáte zpět.

Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 6 ze 7, což je druhá nejvyšší třída rizik. 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 představuje celou investici investora (investovanou částku, resp. aktuální hodnotu investice). Kromě investovaného kapitálu nenese investor riziko vzniku dalších finančních závazků nebo povinností (včetně podmíněných).

Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.

Scénáře výkonnosti

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu. Údaje neberou v úvahu Vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět. Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat. Uvedené scénáře jsou příklady založené na dosavadních výsledcích a na určitých předpokladech; trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení:	15 let			
Příklad investice:	250 000 CZK		(Záporné hodnoty jsou uvedeny v závorce)	
Scénáře		Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 8 let	Pokud investici ukončíte po uplynutí 15 let
Minimální	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.			
Stresový scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	118 000 CZK	78 829 CZK	105 322 CZK
	Průměrný každoroční výnos	(-52,8 %)	(-13,4 %)	(-5,6 %)
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	133 000 CZK	205 326 CZK	633 964 CZK
	Průměrný každoroční výnos	(-46,8 %)	(-2,4 %)	6,4 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	137 650	270 489 CZK	1 064 322
	Průměrný každoroční výnos	(-44,9 %)	1,0 %	10,1 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	140 650	323 281	1 501 066
	Průměrný každoroční výnos	(-43,7 %)	3,3 %	12,7 %

Všechny varianty jsou uvedeny jako vývoj zhodnocení (NAV) investice v období, od kterého je sdělení klíčových informací účinné (tj. od 20.7.2026). Před dosažením investičního horizontu významně snižují zpětný výnos produktu výstupní poplatky nad maximální limit odkupu, s cílem zajistit ochranu investorů před předčasným výprodejem majetku Podfondů.

Podmínkou návratnosti pro retailové investory je v případě, kdy investor chce investici realizovat, podání žádosti o odkup investiční akcie Podfondem, Podfond odkupuje investiční akcie ve lhůtách stanovených ve Statutu, přičemž lhůta pro odkup může být až v délce jednoho roku. Podfond může kromě odkupu vyplatit podíl na zisku. V případě odkupu nebo výplaty podílu na zisku z rozhodnutí valné hromady Investičního fondu mohou být scénáře výkonnosti aktualizovány.

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?

Náklady v čase

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši Vaší investice, délce držení produktu a na výkonnosti produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Předpokládali jsme, že:

- v prvním roce byste získali zpět částku, kterou jste investovali (0% roční výnos); v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- je investováno 250 000 CZK.

	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí 8 let	Pokud investici ukončíte po uplynutí 15 let
Náklady celkem	139 850 CZK	293 198 CZK	60 925 CZK
Dopad ročních nákladů*	55,94 %	14,66 % každý rok	1,66 % každý rok

* „Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 11,0 % před odečtením nákladů a 9,34 % po odečtení nákladů.“

Skladba nákladů

Tabulka níže ukazuje význam různých kategorií nákladů.

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu

		Pokud investici ukončíte po uplynutí 1 roku
Náklady na vstup	Neúčtujeme žádný vstupní poplatek	
Náklady na výstup	Základní srážka — 50 % z částky odkupu do uplynutí 10 let od zahájení vydávání investičních akcií — 20 % z částky odkupu v období 11-15 let od zahájení vydávání investičních akcií Srážka z nadlimitního odkupu — n/a	137 650 CZK

Průběžné náklady účtované každý rok

Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	0,60 % hodnoty Vaší investice za rok	1 500 CZK
	Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	
Transakční náklady	n/a	0 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky a odměny za zhodnocení kapitálu	20 % ze zhodnocení (růstu hodnoty) investiční akcie Alfa, přesáhne-li zhodnocení 9 % IRR (full catch-up)	0 CZK

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

Doporučená minimální doba držení: 15 let (výstupní poplatek se neplatí po 15 letech od zahájení vydávání investičních akcií Podfondu). Doporučená doba je dána zejména potřebou dlouhodobé držby investic dle investiční strategie Podfondu. U 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 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.

Jiné relevantní informace

Podrobné informace o produktu, včetně údajů o historické výkonnosti, jsou investorům dostupné prostřednictvím Investorského portálu.