




# Dluhopisový program

## RSBC



# Investujte s českou skupinou, která se zabývá nemovitostmi už 25 let

Dluhopisy skupiny RSBC jsou určeny k financování nemovitostních investic. Filozofie portfolia, jež dnes zahrnuje aktiva v hodnotě přes 8 miliard korun ve čtyřech evropských zemích, stojí na konzervativním přístupu a dlouhodobé stabilitě.

## RSBC v číslech

**8+**

objem aktiv ve skupině v mld. Kč

**35+**

společností ve skupině

**4**

země působnosti

Tento dokument je propagačním sdělením. Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.

## Do koho investujete

Emitent je společností, která vznikla v červnu 2019 za účelem financování projektu Žižkovské pavlače, který byl úspěšně dokončen v roce 2022. Současným cílem Emitenta je vyhledávat investiční příležitosti a následně investovat do rezidenčních i komerčních nemovitostí na území České republiky.

RSBC Holding, pod nějž spadá Emitent, je česká investiční skupina s 25letou historií. Pevným základem investic jsou **rezidenční a komerční nemovitosti**, ke kterým se postupně přidaly další pilíře v podobě **průmyslových a zemědělských podniků, realitních fondů či venture kapitálových investic**. Aktuálně nabízená emise dluhopisů navazuje na dlouhodobou investiční strategii RSBC a je určena k financování nemovitostních investic.

Aktuálně má ve svém portfoliu více než 35 společností, ke kterým přistupuje velmi aktivně, kdy mezi ty nejvýznamnější patří společnost AREX, logistická jednička pro oblast telekomunikací PJ Expedis, nebo největší provozovatel kamenných prodejen s rybářskými potřebami v České republice Fishmaster.

Nedílnou součástí podnikání RSBC Holding jsou také **filantropické projekty**. Dlouhodobě podporují například orchestr PKF – Prague Philharmonia či špičkovou uměleckou školu International School of Music and Fine Arts.



*Abychom dnes mohli psát na papír,  
musel kdysi dávno někdo zasadit strom.  
S dlouhodobými investicemi je to podobné.  
Skutečné hodnoty potřebují čas,  
aby mohly vyrůst.*

### Robert Schönfeld

*Zakladatel a předseda dozorčí rady investiční skupiny RSBC*

V 90. letech začal spravovat rozsáhlý rodový majetek, který byl jeho rodině v rámci restitucí navrácen. Své podnikatelské aktivity zahajuje v roce 1998. Zaměřuje se na investice do nemovitostí, podporu filantropických projektů, později také služby v oblasti poradenství a správy.

# 25

let historie společnosti

# 264

předběžný provozní výsledek  
hospodaření za rok 2022 v mil. Kč

# 330

očekávaný provozní výsledek  
hospodaření před odpisy EBIDTA  
za rok 2023 v mil. Kč

## Základní pilíře RSBC holding

1.

### REAL ESTATE

- Vyhledává kvalitní akvizice v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí.
- Spravuje a řídí investice do spravovaných nemovitostí v majetku ovládaných společností RE.
- Divize Development Financing se specializuje na spolufinancování developerských projektů.

2.

### INVESTIČNÍ FONDY

- Schönfeld & Co nemovitosti SICAV, a.s., Podfond Prémiové nemovitosti umožňuje i běžným investorům profitovat z pravidelných nájmů a dlouhodobého růstu cen pečlivě vybraných nemovitostí.
- FKI RSBC Defence se zaměřuje na investice do oblastí obranného průmyslu, výroby a technologií.

3.

### PRIVATE EQUITY

- Vyhledává investice do specifických projektů s přidanou hodnotou.
- Aktivně se účastní strategického řízení akvizic a hledá synergie mezi spravovanými subjekty.
- Rozšiřuje investice do logistiky.

4.

### WEALTH & ASSET MANAGEMENT

- Zajišťuje investiční poradenství, které zahrnuje finanční plánování, správu investičního portfolia včetně nadstandardních služeb.
- Vyhledává a řídí investice pro privátní klientelu.
- Spravuje soukromý majetek formou komplexní péče.



# Referenční projekt

## ŽIŽKOVSKÉ PAVLAČE

Unikátní projekt Žižkovské pavlače představuje nové byty v rezidenčním komplexu na pražském Žižkově. Projekt sousedící s parkem Vítkov je výjimečný neobvyklou kombinací historické a novodobé architektury, která citlivě zapadá do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů z konce 19. století.

Bytových jednotek: **141**  
 Výnos z investice: **15 % p. a.**  
 Vstup RSBC do projektu: **06/2019**  
 Exit z projektu: **07/2022**  
 Stav: **zkolaudováno**



### Ochrana investice

Součástí parametrů emise jsou závazky emitenta vůči investorům (částečné zajištění a kovenanty), které jsou pro dluhopisy klíčové a slouží k podstatnému omezení rizik. Tyto závazky slouží k nadstandardní ochraně investora po dobu investice.

Dluhopisy jsou podle společných emisních podmínek částečně zajištěny ručením společnosti RSBC INVEST, a to do maximální souhrnné výše 150 milionů korun (50 % objemu).

1. LTV maximálně 80 %. Ukazatel LTV bude vždy písemně potvrzen auditorem.
2. Dluhopis je určen k financování investičních příležitostí do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů na území České republiky.
3. Emitent neprodá nebo nijak nezczizí majetek v souhrnné výši větší než 50 000 000 Kč.
4. Emitent se nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny.
5. Transakce s ostatními firmami ve skupině proběhnou za podmínek obvyklých v obchodním styku.
6. Emitent nezřídí zajištění k budoucím dluhům (nevztahuje se na bankovní financování projektů dle definovaného účelu).

### Ručitel – RSBC Invest, s.r.o.

Ručitelem dluhopisů je společnost RSBC Invest, založená v roce 2018. Ve svém majetku drží portfolio komerčních, kancelářských a bytových jednotek.

# DLUHOPISOVÝ PROGRAM RSBC

## Parametry dluhopisu

**7,0**

**Emitent:**

RSBC Consortio s.r.o.

**IČ emitenta:**

082 70 953

**Název emise:**

RSBC CON 2.0 7,00/28

**Objem emise:**

40 000 000 CZK

**Nominální hodnota  
1 dluhopisu:**

10 000 CZK

**Podoba dluhopisu:**

zaknihovaná

**Úschova:**

Centrální depozitář cenných papírů, a.s.

**ISIN:**

CZ0003564445

**Datum emise:**

20.8.2024

**Splatnost:**

4 roky (20. 8. 2028)

**Výnos:**

7,00 % p. a.

**Frekvence výplaty  
kuponů:**

2× ročně  
(20. srpen, 20. únor)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

## Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

**Kreditní riziko** – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů.

**Tržní riziko** – emitent investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory.

**Riziko konkurence** – emitent je malá společnost. Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky.

**Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

## Rizika spojená s dluhopisy:

**Dluhopisy jako závazky** – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

**Riziko úrokové** – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

**Riziko inflace** – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný.

**Riziko likvidity** – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu.

**Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích naleznete v **Základním prospektu** a v **Obchodních podmínkách**. Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).

# Investujte. CYRRUS

## ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha [tomas.pfeiler@cyrrus.cz](mailto:tomas.pfeiler@cyrrus.cz)

## TRADING & SALES

MICHAL PŘIKRYL Praha [prikryl@cyrrus.cz](mailto:prikryl@cyrrus.cz)



**800 297 787**  
bezplatná infolinka



[www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)



**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a. s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a není nabídkou ani návrhem k uzavření smlouvy. Společnost dále upozorňuje, že v rámci sdělení nebyl zohledněn cílový trh ani znalosti, zkušenosti a investiční cíle klienta. Sdělení se tak může pohybovat mimo cílový trh klienta, případně také v negativním cílovém trhu. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů. Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Pro investiční nabídku dle zjištěných parametrů klienta nás prosím kontaktujte.

Za tento dokument nese odpovědnost výhradně společnost CYRRUS, jakožto distributor investičního nástroje. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti nenesou žádnou odpovědnost za spolehlivost, přesnost a úplnost obsahu tohoto dokumentu, ani za jakákoli zde uvedená vyjádření, za výkonnost nástroje a za způsob propagace nástroje, zahrnující dodržování platných zákonů, předpisů a pravidel upravujících reklamu a propagaci investičních nástrojů. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti se výslovně vzdávají jakékoli odpovědnosti za jakékoli přímé, nepřímé, následné nebo jiné škody, včetně ztráty zisku, která může investorovi nebo kterékoli třetí straně vzniknout na základě spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu.

Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovně nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.