

## Sdělení klíčových informací

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. Tento finanční produkt neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

### Obecné informace

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Investiční akcie třídy A Zephyr Investments SICAV, a.s.		-
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
Zephyr Investments SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDŮ	NÁZEV PODFONDŮ	NÁZEV TRÍDY
Zephyr Investments SICAV, a.s.	--	Investiční akcie třídy A (EUR)
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		
Česká národní banka		
INFORMACE O OBHOSPODÁŘOVATELI		DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY
TILLER investiční společnost a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky		1. března 2025

### CHYSTÁTE SE ZAKOUPIT PRODUKT, KTERÝ NENÍ JEDNODUCHÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ MU POROZUMĚT.

#### O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
Investiční akcie třídy A v EUR Zephyr Investments SICAV, a.s. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je: <ul style="list-style-type: none"> <li>alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“);</li> <li>fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).</li> </ul>

**CÍLE PRODUKTU**  
 Investičním cílem fondu je zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to především prostřednictvím dlouhodobé držby koncentrovaného portfolia nemovitostí, nemovitostních účastí a financování těchto majetkových účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend, pronájmu a z úroků.

Investiční strategií fondu je investování svého majetku zejména v segmentu real estate a development a průmyslových společností disponujících rozvojovým potenciálem, jakož i poskytování úvěrů a záruk podnikatelským subjektům, investování do dluhových instrumentů obchodních společností včetně kvazi ekvitního financování, investičních cenných papírů. Některé investice mohou být realizovány také s využitím úvěrového financování. Tímto se zvyšuje potenciální výnos produktu, ale současně je s tímto produktem spojeno významně vyšší riziko ztráty investovaných prostředků. Vztah mezi výnosem portfolia fondu a výnosem produktu není zcela přímý.

Distribuce výnosu portfolia fondu může být složitá a obtížně srozumitelná, a proto je nezbytné, aby se investor seznámil s jejími parametry ještě před uskutečněním investice. Výnos produktu je určen na základě pravidel distribuce fondového kapitálu fondu, jež jsou podrobně definovány ve statutu fondu.

Alokace výnosu na produkt má následující vlastnosti:

- do výše výnosu Investičního fondového kapitálu odpovídající Referenčnímu výnosu v rámci Referenčního období je kladná výkonnost Investičního fondového kapitálu distribuována proporcionálně do růstu hodnoty fondového kapitálu připadající na produkt a na investiční akcie třídy B (jiný druh investičních akcií);
- nad výši výnosu Investičního fondového kapitálu odpovídající Referenčnímu výnosu v rámci Referenčního období bude část odpovídající 80 % příslušného výnosu distribuována ve prospěch produktu;
- Referenční výnos odpovídá součtu sazby 1Y EURIBOR (kotace k prvnímu Pracovnímu dni Referenčního období, kdy je tato sazba stanovena) + 6 % p.a. (včetně);
- Záporná výkonnost Investičního fondového kapitálu je prioritně alokována na vrub fondového kapitálu připadajícího na produkt.

Fond nemá při svém investování žádná geografická, sektorová ani měnová omezení a nesleduje žádný benchmark (index). Investičních cílů fondu je dosahováno přímou expozicí vůči investičním aktivům. Fond používá repo obchody a deriváty za účelem efektivního plnění investičních cílů a strategie za účelem zejména mitigace měnového či likviditního rizika. Návržnost investice do fondu není zaručena.

ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ FONDŮ/DOBA TRVÁNÍ
Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoveno datum splatnosti. Produkt je průběžně vydáván a odkupován na roční frekvenci. Investor je kdykoliv oprávněn požádat administrátora o odkup produktu. Fond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu. Fond je oprávněn udělit jednostranné pokyn k odkupu (výkupu) investiční akcií investora. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu.

**ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ INVESTOR**  
 Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je vhodný pro investory, kteří zamýšlejí doplnit své portfolio o alternativní druhy investic s relativně konzervativním rizikově výnosovým profilem, jejichž výkonnost zpravidla není závislá na výkonnosti tradičních investičních nástrojů (akcie, dluhopisy). Produkt není vhodný pro investory, kteří vyžadují v případě potřeby rychlé zpeněžení své investice před uplynutím plánovaného investičního horizontu.

#### Investiční horizont investora: min. 5 let

Produkt je vhodný zejména pro investory, kteří:

- jsou schopni absorbovat ztrátu významné části investované částky;
- jsou připraveni držet svou investici po dobu vymezeného investičního horizontu;
- akceptují podstoupení definovaných rizik detailně popsanych ve statutu fondu;
- akceptují omezenou likviditu své investice;
- mají znalosti a zkušenosti s investováním do definované investiční strategie a cíle fondu a za využití pákového efektu.

OSTATNÍ INFORMACE
Depozitář fondu: CYRRUS, a. s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Dividendový výnos: Zhodnocení generované produktem je dále reinvestováno, pokud valná hromada nerozhodne jinak. Právo na výměnu: Investor má právo na výměnu za jiný produkt vydávaný k fondu. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu. Další informace: Investor může získat další informace a dokumenty fondu, zejména statut, stanovy a poslední výroční zprávu bezplatně prostřednictvím www.tillerfunds.cz nebo v sídle fondu a/nebo administrátora. Informace o hodnotě produktu může investor získat bezplatně v sídle fondu a/nebo administrátora. Informace a dokumenty fondu jsou vyhotovovány v českém jazyce. Benchmark: V rámci investiční strategie fondu není sledován žádný benchmark.

**Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?**
**SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)**

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

**Nižší riziko**
**Vyšší riziko**

**UPOZORNĚNÍ**

Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 4 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně, a může být uplatněna výstupní srážka fondu. Můžete tak získat zpět méně ze své investice.

**SLOVNÍ POPIS SRI**

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. To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

**Pozor na měnové riziko. Tento produkt je denominován v EUR, a zahrnuje tak měnové riziko, návratnost se může měnit v závislosti na kolísání kurzu měny. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli kalkulováno.**

Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry. Pro výnos tohoto produktu jsou, vedle obecných tržních rizik, zásadní rizika spojená s vývojem hodnoty investic v cílových společnostech v České a Slovenské republice, zejména rizika obchodního modelu či rizika vývoje odvětví, v kterém cílové společnosti podnikají a vývoj realitního trhu v České a Slovenské republice. Souhrnný ukazatel rizik nezohledňuje operační riziko a dále rizika spojená s investičními aktivy představující zejména riziko protistrany, riziko koncentrace, měnové riziko a riziko vypořádání.

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

Pokud nejsme schopni zaplatit Vám dlužnou částku, mohli byste přijít o veškeré své investice. Investor může získat další informace o rizicích fondu ve statutu fondu.

**SCÉNÁŘ VÝKONNOSTI**

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. 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.

Produkt nemá k dispozici dostatečné údaje, které by retailovým investorům poskytly užitečný obraz o dosavadní výkonnosti s ohledem na absenci historických dat. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek a mimořádných okolnostech na trhu.

Doporučená doba držení	5 let		
Příklad investice	100 000 EUR		
Scénář	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení (5 let)	
<b>Minimální scénář</b>	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
<b>Stresový scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	27 690	60 340
	Průměrný každoroční výnos	-72,3 %	-9,6 %
<b>Nepříznivý scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	88 340	80 840
	Průměrný každoroční výnos	-11,7 %	-4,2 %
<b>Umírněný scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	97 380	126 920
	Průměrný každoroční výnos	-2,6 %	4,9 %
<b>Příznivý scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	98 550	135 120
	Průměrný každoroční výnos	-1,4 %	6,2 %

**Co se stane, když fond není schopen uskutečnit výplatu?**
**NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT**

Návratnost investice do Fondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Investor může čelit finanční ztrátě v důsledku selhání tvůrce produktu, přičemž na takovou ztrátu se nevztahuje systém odškodnění nebo záruk pro investory.

**S jakými náklady je investice spojena?**
**SOUHRNNÝ UKAZATEL NÁKLADŮ (RIY)**

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 dvě různé doby držení. Zahrnují možné náklady na vstup (vstupní poplatky) a výstup (výstupní poplatky). Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytnete Vám tato osoba informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují Vaši investici, tato osoba.

**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; v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře,
- je investováno 100 000 EUR

Investice 100 000 EUR	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení (5 let)
Náklady celkem (EUR)	7 920	4 380
Dopad ročních nákladů (*)	8,4 %	0,7 %

(\*) 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 5,6 % před odečtením nákladů a 4,9 % po odečtení nákladů.

**SKLADBA NÁKLADŮ**

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku
Náklady na vstup	3 % z částky, kterou zaplatíte při vstupu v souvislosti s touto investicí	až 3 000 EUR
Náklady na výstup	5 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena	4 850 EUR
Průběžné náklady		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	70 EUR
Transakční náklady	0 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad nákladů vzniklých při nákupu a prodeji podkladových investic pro produkt. Skutečná částka se bude lišit v závislosti na nakupovaném a prodávaném objemu.	0 EUR
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek	0 EUR

**Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?**
**DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ**

Doporučená doba držení: minimálně 5 a více let, a to s ohledem na charakter cílů fondu. Tento produkt je dlouhodobý investiční nástroj.

**Do majetku fondu jsou pořízovány zejména investiční cenné papíry a cenné papíry vydané investičním fondem nebo srovnatelným zahraničním fondem, účasti v kapitálových obchodních společnostech, pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů a zápůjček, které mají nízkou likviditu a jež předpokládají dlouhodobější horizont pro výši očekávaného zhodnocení. Předčasný odkup je spojen s dodatečnými náklady na likviditu na straně fondu, a proto může být předčasný odkup zatížen srážkou. Výnosy spojené s vlastnictvím aktiv fondu nemusí být před okamžikem finálního prodeje portfolia dostatečně zohledněny v hodnotě investice pro účely předčasného odkupu.**

Předčasný odkup produktu může vynutit předčasné nebo nevhodné zpeněžení aktiv fondu, což se může nepříznivě projevit v hodnotě produktu.

**POSTUP ZRUŠENÍ INVESTICE A KDY JE ZRUŠENÍ INVESTICE MOŽNÉ**

- Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet fondu od investora ve lhůtě do 12 měsíců po skončení kalendářního roku, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií. Uvedené lhůty mohou být prodlouženy v případech, kdy není známá hodnota investičních akcií, za kterou mají být investiční akcie odkupovány, zejména z důvodu probíhajícího auditu Fondu, a to o dodatečných 180 dní, a dále ve smyslu podmínek vymezených statutem.

Žádost o odkoupení investičních akcií musí být učiněna:

- osobně v sídle administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, dle časového rozvrhu provozního dne;
- osobně zástupci investičního fondu nebo administrátora, dle časového rozvrhu provozního dne;
- poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- dalšími způsoby upravenými statutem fondu.

**Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikově výnosový profil produktu:**

Při odkupu v horizontu kratším než 36 měsíců od nabytí investičních akcií může být uplatněn výstupní poplatek, což může zapříčinit celkově nižší zhodnocení investice, než bylo očekávání investora.

Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná aktuální hodnotě investiční akcie k rozhodnému dni, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního roku, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup. Počínaje dnem následujícím po rozhodném dni pro odkup investičních akcií již investoři neparticipují na výsledcích investiční činnosti fondu. Právo na odkup produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno. Důvody pro pozastavení odkupování investičních akcií fondu jsou vymezeny ve statutu fondu.

**POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU**

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek ve výši:

- až do výše 3 % z hodnoty odkupovaných akcií při podání žádosti o odkup před uplynutím lhůty 36 měsíců od nabytí odkupovaných investičních akcií;
- ve výši 0 % hodnoty odkupovaných akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 36 měsíců od nabytí odkupovaných investičních akcií.

**Jakým způsobem mohu podat stížnost?**
**PODÁNÍ STÍŽNOSTI**

Stížnost ohledně produktu, jednání tvůrce produktu nebo distributora produktu, popř. poradce je nutné doručit písemně prostřednictvím administrátora:

- osobně v sídle administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, dle časového rozvrhu provozního dne;
- poštou na adresu administrátora: Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- elektronickou poštou na adresu info@winstor.cz;
- prostřednictvím formuláře na webové stránce winstor.cz.

**Jiné relevantní informace**
**JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE**

Na žádost Vám budou Fondem poskytnuty v elektronické nebo vtištěné podobě stanovy, statut Fondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu, kde lze najít historický vývoj investičních akcií Fondu. Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní fázi:

- Stanovy
- Statut
- Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií (Smlouva o investici)
- AML dotazník
- Investiční dotazník pro vyhodnocení přijatelnosti investora
- Čestné prohlášení investora do fondu kvalifikovaných investorů
- Prohlášení o daňové rezidenci, jedná-li se o investora s daňovou rezidencí mimo Českou republiku