

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. 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.

Produkt

NÁZEV PRODUKTU		ISIN
Výkonnostní investiční akcie, PROPERITY FUND SICAV, a.s. Fond je spravován správcem alternativních investičních fondů, který vykonává s ohledem na tento Fond práva podle článků 31, 32 a 33 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU.		CZ0008044682
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
PROPERITY FUND SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU	NÁZEV PODFONDU	NÁZEV TŘÍDY
PROPERITY FUND SICAV, a.s.	--	Výkonnostní investiční akcie
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		
Česká národní banka je odpovědná za dohled nad TILLER investiční společností a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací.		
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. listopadu 2025

UPOZORNĚNÍ

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

O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
Výkonnostní investiční akcie fondu PROPERITY FUND SICAV, a.s. Jedná se o účastnický cenný papír vydaný k investičnímu fondu, který je: - alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen „AIFMD“); - fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“); a - veřejně obchodovaný na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

DOBA TRVÁNÍ

Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoven datum splatnosti.
Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu. Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu.
Fond je oprávněn udělit jednostranně pokyn k odkupu investičních akcií investora.

CÍLE PRODUKTU

Investičním cílem fondu je zhodnocování prostředků vložených akcionáři do fondu, a to především prostřednictvím dlouhodobé držby koncentrovaného portfolia nemovitostí, nemovitostních účastí včetně financování těchto majetkových účastí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic fondu budou převážně plynout z kapitálových zisků, z dividend, pronájmu a z úroků. Investice fondu se soustřeďují zejména na území České republiky.
Investiční strategií fondu je investování svého majetku zejména do nemovitostí, nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, development rezidenčních a komerčních projektů a poskytování souvisejících služeb, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti, jakož i poskytování úvěrů a zápůjček podnikatelským subjektům, investování do dluhových instrumentů obchodních společností včetně kvazi ekvitélního 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. Výnos produktu je určen na základě pravidel distribuce fondového kapitálu fondu, jež jsou podrobně definovány ve statutu fondu. 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, přičemž alokace výnosu mezi prioritní investiční akcie má následující vlastnosti:

- v případě růstu hodnoty investičního fondového kapitálu je veškerý výnos přednostně akumulován do růstu hodnoty prioritních investičních akcií (jiný druh investičních akcií vydávaných k fondu), a to až do výše odpovídající 6,9 % p. a.; následně je zbylý nárůst hodnoty investičního fondového kapitálu (byl-li dosažen) akumulován výlučně do hodnoty produktu;
- v případě poklesu nebo růstu hodnoty investičního fondového kapitálu, který nezabezpečuje růst hodnoty prioritních investičních akcií ve výši odpovídající alespoň 6,0 % p. a. je na vrub hodnoty produktu redistribuována část fondového kapitálu ve prospěch hodnoty prioritních investičních akcií tak, aby (pokud lze) růst jejich hodnoty odpovídal výši alespoň 6,0 % p. a.;
- v případě dosažení ztráty, kterou utrpí investiční fondový kapitál, je ztráta alokována přednostně na vrub hodnoty produktu až do vyčerpání hodnoty části fondového kapitálu připadající na produkt.

Fond nemá při svém investování žádná geografická, sektorová ani měnová omezení a v rámci investiční strategie 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. Návrh investice do fondu není zaručen.

Produkt je průběžně vydáván a odkupován na pololetní frekvenci. Investor je kdykoliv oprávněn požádat administrátora o odkup produktu.

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. 4 roky

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.

TILLER investiční společnost a.s.

IČ: 086 08 733, Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, tel.: +420 212 249 080

info@tillerfunds.cz, www.tillerfunds.cz

Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?
UKAZATEL RIZIK

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

<.....>

Nižší riziko
Vyšší riziko

UPOZORNĚNÍ

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.

SLOVNÍ POPIS UKAZATELE RIZIK

To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 4 let. V případě podání žádosti o odkup před uplynutím 36 kalendářních měsíců od okamžiku nabytí odkupovaných investičních akcií by takový odkup byl spojen s dodatečnými náklady. Bližší informace k investičnímu horizontu a možnostech odkupu jsou uvedeny dále. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz.

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 a nemovitých věcí v České republice, zejména rizika obchodního modelu či rizika vývoje odvětví v kterém cílové společnosti podnikají a vývoj realitního trhu v České republice. Souhrnný ukazatel rizik nezohledňuje operační riziko a dále rizika spojená s investičními aktivy představující zejména riziko protistrany, riziko koncentrace, měnové riziko, riziko vypořádání a riziko udržitelnosti. 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.

SCÉNÁŘE 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. Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat po úhradě nákladů. 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 a mimořádných okolnostech na trhu.

Doporučená doba držení		4 roky	
Příklad investice		2 000 000 CZK	
Scénář		Držení produktu 1 rok	Držení produktu 4 roky
Minimální scénář	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	0	0
	Průměrný každoroční výnos	-100,0 %	-100,0 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	1 059 420	0
	Průměrný každoroční výnos	-47,0 %	-100,0 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	2 685 540	5 544 200
	Průměrný každoroční výnos	34,3 %	29,0 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	3 284 430	8 510 500
	Průměrný každoroční výnos	64,2 %	43,6 %

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 (RIV)

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 jaký dopad bude mít na Vaši investici.

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,
- jsou investovány 2 000 000 CZK.

Investice 2 000 000 CZK	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 4 letech
Náklady celkem (CZK)	185 880	216 560
Dopad ročních nákladů (*)	9,3 %	2,3 %

(*) 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 31,3 % před odečtením nákladů a 29,0 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat (3 % investované částky). Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

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 60 000 CZK
Náklady na výstup	5 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena	97 000 CZK
Průběžné náklady		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Předpokládáme 1,49 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	28 880 CZK
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 CZK
Vedlejší náklady za určitých podmínek		
Výkonnostní poplatky	U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek	0 CZK

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

DOPORUČENÁ DOBA DRŽENÍ

Doporučená doba držení: minimálně 4 a více let, a to s ohledem na charakter cílů fondu. Tento produkt je dlouhodobý investiční nástroj. **Do majetku fondu jsou pořizovány zejména nemovitosti, nemovitostní společnosti, a to zvláště v developmentu, 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 je 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 nevýhodné 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:

- 120 dní ode dne obdržení žádosti v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10 000 000 CZK;
- 180 dní ode dne obdržení žádosti v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10 000 000 CZK, maximálně však 30 000 000 CZK;
- do 365 dní ode dne obdržení žádosti v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30 000 000 CZK; a to po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií. Uvedené lhůty mohou být prodlouženy v případech, kdy není známa 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. S žádostmi, které budou doručeny kdykoliv v průběhu příslušného kalendářního čtvrtletí, bude postupováno tak, jako by byly doručeny poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí.

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 rizikové 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 ke Dni ocenění, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního pololetí, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup. Počínaje dnem následujícím po Dni ocenění 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 5 % 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

Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předmluvní fázi:

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

Na webu www.winstor.cz můžete rovněž najít aktuální hodnotu investičních akcií fondu. Historický vývoj investičních akcií, včetně grafického zobrazení, lze najít ve výroční zprávě fondu, která je k dispozici na webu: www.winstor.cz. Ke grafu historického vývoje investičních akcií přináležejí, v souladu s přílohou VIII Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2021/2268, následující informace: "Dosavadní výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucí výkonnosti. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Může vám pomoci posoudit, jak byl fond doposud spravován. Tento graf znázorňuje výkonnost fondu jako roční procentní ztrátu nebo zisk za posledních 5 let."

TILLER investiční společnost a.s.

IČ: 086 08 733, Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, tel.: +420 212 249 080

info@tillerfunds.cz, www.tillerfunds.cz