

Sdělení klíčových informací

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám sdělení pomohlo 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 v EUR Zephyr Investments SICAV, a.s.		-
NÁZEV TVURCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
Zephyr Investments SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU	NÁZEV PODFONDU	NÁZEV TŘÍDY
Zephyr Investments SICAV, a.s.	-	Investiční akcie třídy A
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVURCEM PRODUKTU		MĚNA TŘÍDY
Česká národní banka		EUR
INFORMACE O OBHOSPODÁROVATELI		DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY
TILLER investiční společnost a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.		1. června 2026
UPOZORNĚNÍ		
PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.		

O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
Investiční akcie třídy A (A) v EUR vydané k Zephyr Investments 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“); a - fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“).

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 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.

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.

Distribuce výnosu investičního fondového kapitálu připadající na jednotlivé druhy investičních akcií, bude stanovena dle následujícího:

- z výnosu z části fondového kapitálu připadajícího na produkt: 100 % daného výnosu je alokováno na daný druh investiční akcií;
- z výnosu z části fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie B (jiný druh investičních akcií): bude v rámci referenčního období (1) výnos až do výše referenčního výnosu za referenční období bude ve 100 % alokován na daný druh investiční akcií, (2) výnos nad výši referenčního výnosu za referenční období bude ve 20 % alokován na daný druh investiční akcií a v 80 % alokován na produkt;
- z výnosu z části fondového kapitálu připadajícího na investiční akcie C (jiný druh investičních akcií): 100 % daného výnosu je alokováno na daný druh investiční akcií;

Referenční výnos ve vztahu k investičním akciím B odpovídá součtu sazby 1Y EURIBOR + 6 % p.a.;

Záporné zhodnocení investičního fondového kapitálu bude alokována dle následujícího:

- až do celkové absolutní kumulované výše 55 000 000 EUR prioritně na vrub fondového kapitálu druhu investičních akcií C (tzn. alokované znehodnocení aktiv se sčítá za všechna referenční období, ve kterých se vykazovalo až do maximální uvedené kumulované výše a po překročení této částky již k prioritní alokaci ztráty na vrub fondového kapitálu druhu investičních akcií C nedochází);
- následně, tj. po vyčerpání limitu dle bodu (i) výše, prioritně na vrub fondového kapitálu připadajícího na produkt až do jeho úplného vyčerpání;
- následně, tj. po vyčerpání limitu dle bodu (i) výše a vyčerpání fondového kapitálu připadajícího na produkt, proporcionálně na vrub fondového kapitálu připadajícího na druh investičních akcií B a C.

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. Návrhnost investice do fondu není zaručena.

ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ FONDU

Fond je založen na dobu neurčitou. Produkt nemá stanoveno datum splatnosti.

Produkt je průběžně vydáván a odkupován v roční frekvenci.

Investor je kdykoliv oprávněn požádat administrátora o odkup produktu, a to písemnou formou žádosti o odkup (dále také jako „odkup“).

Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu.

Investor může získat podrobnější informace ve statutu fondu a stanovách fondu.

AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040

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: 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.

Dividendový výnos: Zhodnocení generované produktem je dále reinvestováno. Valná hromada fondu však může rozhodnout o výplatě podílu na zisku fondu.

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.avantfunds.cz nebo www.tillerfunds.cz. Informace o hodnotě produktu může investor získat bezplatně prostřednictvím www.avantfunds.cz nebo www.tillerfunds.cz. 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 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně.

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 a je tedy pravděpodobné, že naši schopnost 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 reálního trhu v České a Slovenské republice.

Další významná rizika relevantní pro produkt nezahrnuté v ukazateli SRI:

- Riziko likvidity, Operační rizika, Rizika ocenění, Rizika omezeného dohledu depozitáře, Politická rizika, Riziko protistrany, Právní rizika, Rizika 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. Další informace o rizicích fondu jsou obsaženy 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. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Doporučená doba držení	5 let		
Příklad investice	100.000 EUR		
Scénář		Držení produktu 1 rok	Držení produktu 5 let
Minimální scénář	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	91 812	96 812
	Průměrný každoroční výnos	-8,2 %	-0,6 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	91 812	96 812
	Průměrný každoroční výnos	-8,2 %	-0,6 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	98 153	127 729
	Průměrný každoroční výnos	-1,8 %	5,0 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	104 099	156 893
	Průměrný každoroční výnos	4,1 %	9,4 %

Co se stane, když fond není schopen uskutečnit výplatu?

NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMU ODŠKODNĚNÍ PRO PRODUKT

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)

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytne Vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040

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;
- jsou investovány 100.000 EUR.

Investice 100.000 EUR	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 5 letech
Náklady celkem (EUR)	8 515	5 151
Dopad ročních nákladů (*)	8,5 %	0,8 %

(*) 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 5,8 % před odečtením nákladů a 5,0 % 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	až 5 158 EUR
Průběžné náklady		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o odhad vynaložených nákladů.	162 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: 5 let

Tento produkt je dlouhodobý investiční nástroj.

Do majetku fondu jsou pořizovány 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 srazkou. 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

Podání písemné žádosti o odkup produktu doručené:

- osobně v sídle administrátora: AVANT investiční společnost, a.s. Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, v pracovní dny v době 9–16 hod.;
- osobně zástupci investičního fondu nebo administrátora, v pracovní dny v době 9–16 hod.;
- poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu administrátora: AVANT investiční společnost, a.s. Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4;
- dalšími způsoby upravenými statutem podfondu.

Předčasný odkup produktu může mít následující důsledky na rizikové výnosový profil produktu:

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

Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná její aktuální hodnotě k rozhodnému dni vyhlášenou zpětně pro příslušný kalendářní rok, v němž obdržel žádost o odkoupení investičních akcií. Rozhodný den pro odkup investičních akcií je poslední den kalendářního roku, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup. Produkt bude odkoupen ve lhůtě do 12 měsíců od konce kalendářního roku, ve kterém byla administrátorovi řádně doručena žádost o odkup.

Právo na odkup produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno.

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

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: AVANT investiční společnost, a.s. Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, v pracovní dny v době 9–16 hod.;
- poštou na adresu administrátora: AVANT investiční společnost, a.s. Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4;
- elektronickou poštou na adresu info@avantfunds.cz;
- prostřednictvím formuláře na webové stránce avantfunds.cz

Jiné relevantní informace

INFORMAČNÍ DOKUMENTY, KTERÉ MAJÍ BÝT INVESTOROVÍ POSKYTNUTY V PŘEDSMLOVNÍ NEBO POSMLUVNÍ FÁZI

Investor může získat informace o historické výkonnosti produktu bezplatně prostřednictvím www.avantfunds.cz nebo webové služby AVANT Portál. Informační dokumenty, které mají být investorovi poskytnuty v předsmlovní fázi nebo po uzavření příslušné smlouvy:

- Statut
- Stanovy
- Smlouva o úpisu cenných papírů
- Identifikační a kontrolní dotazník
- Investiční dotazník pro vyhodnocení přijatelnosti
- Čestné prohlášení investora do fondu kvalifikovaných investorů
- Prohlášení o daňové rezidenci

AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 • Czech Republic

tel.: +420 267 997 795 • www.avantfunds.cz • info@avantfunds.cz

IČO: 275 90 241 • DIČ: CZ 275 90 241 • zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040