

## 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 F – OPC, podfond Retail Real Estate		CZ0008053139
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
OPC Real Estate Fund SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU	NÁZEV PODFONDU	NÁZEV TRÍDY
OPC Real Estate Fund SICAV, a.s.	OPC, podfond Retail Real Estate	investiční akcie třídy F – OPC, podfond Retail Real Estate
ORGÁN DOHLEDU ODPOVĚDNÝ ZA DOHLED NAD TVŮRCEM PRODUKTU		
Česká národní banka		
INFORMACE O OBHOSPODAŘOVATELI		DATUM VYPRACOVÁNÍ/POSLEDNÍ ÚPRAVY
TILLER investiční společnost a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky		15. 9. 2024

### UPOZORNĚNÍ

PRODUKT, O JEHOŽ KOUPI UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.

O jaký produkt se jedná?

### TYP PRODUKTU

Investiční akcie třídy F v EUR vydané k OPC, podfond Retail Real Estate, podfond investičního fondu OPC Real Estate 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“); 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, resp. podfondu je zhodnocování prostředků vložených investory prostřednictvím investic umístěných do fondu, resp. podfondu, které jsou alokovány zejména do účastí a financování těchto účastí, jakož i do investičních aktiv ve formě veřejně obchodovatelných i privátních investičních cenných papírů, finančních derivátů, repo obchodů atd.

Investiční strategií fondu je investování svého majetku zejména do nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice, development retail a industriálních parků, správu a pronájem nemovitostí a poskytování souvisejících služeb, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti. Poskytování financování obchodním společností může být charakteru tzv. kvazi kapitálové investice, které může být realizováno v kombinaci s investováním do akcií, podílů a jiných forem účastí či opcí k nabytí účastí v obchodních společnostech, a může mít formu podřízených a konvertibilních úvěrů a zápůjček, mezaninového financování či splatitelných investičních akcií. 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. Alokační výnos na investiční akcie má následující vlastnosti:

- z fondového kapitálu připadajícího na produkt je ve prospěch hodnoty hodnoty investiční akcie třídy E (jiný druh investičních akcií) redistribuováno 40 % z kladného rozdílu mezi hodnotou fondového kapitálu připadajícího na produkt ke konci aktuálního rozhodného období a hodnotou fondového kapitálu produktu na konci toho Referenčního období odpovídajícího hodnotě high-water- mark zvýšené o referenční výnos ve výši 8,0 % p.a.

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

### ODKUP PRODUKTU A UKONČENÍ FONDU/PODFONDU

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

Produkt je průběžně vydáván a odkupován na kvartální frekvenci.

Investor je kdykoliv oprávněn požádat administrátora o odkup produktu.

Fond může být zrušen na základě rozhodnutí valné hromady fondu. 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 rizikově dynamickým 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: Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00.

Dividendový výnos: Zhodnocení generované produktem je dále reinvestováno, pokud valná hromada nerozhodne jinak.

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)**


&lt;-----&gt;

Nižší riziko

Vyšší riziko


**UPOZORNĚNÍ**

Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte minimálně 5 a více 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 pohybu 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 velmi pravděpodobné, že naši schopnost Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky.

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 reálního 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 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

Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek a mimořádných okolnostech na trhu.

Doporučená doba držení	5 let	
Příklad investice	1.000.000 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	934 999 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-6,50 %
Nepříznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 002 899 EUR
	Průměrný každoroční výnos	0,29 %
Umírněný scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 036 849 EUR
	Průměrný každoroční výnos	3,68 %
Příznivý scénář	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 064 430 EUR
	Průměrný každoroční výnos	6,44 %

**Co se stane, když fond není schopen uskutečnit výplatu?**
**NEEXISTENCE ZÁRUK A SYSTÉMŮ 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)**

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 náklady jsou kumulativní náklady produktu samotného po tři různé doby držení. Zahrnují možné srážky za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 1.000.000 EUR. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnu změnit.

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytnete Vám 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, jsou investovány 1.000.000 EUR

Investice 1.000.000 EUR	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 5 letech
Náklady celkem (EUR)	531 083 EUR	130 364 EUR
Dopad ročních nákladů (*)	53,10 %	2,20 %

(\*) 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 9,1 % před odečtením nákladů a 6,94 % po odečtení nákladů.

**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

**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	30 000 EUR
Náklady na výstup	50 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena	485 000 EUR
Průběžné náklady		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	15 083 EUR
Transakční náklady	0,1 % 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.	1 000 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 pořizovány zejména nemovitosti, účasti v kapitálových obchodních a nemovitostních 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 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 180 dní po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost investora o odkoupení investičních akcií.

Podání písemné žádosti o odkup produktu doručené:

- osobně v sídle administrátora: Versute investiční společnost, a.s., Masarykovo nábřeží 246/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město, v pracovní dny v době 9–16:30 hod;
- osobně zástupci investičního fondu nebo administrátora, v pracovní dny v době 9–16:30 hod;
- poštou s úředně ověřeným podpisem na adresu administrátora: Versute investiční společnost, a.s., Masarykovo nábřeží 246/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město;
- dalšími způsoby upravenými statutem fondu.

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

Produkt bude odkoupen za částku, která se rovná aktuální hodnotě investiční akcie pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení investiční akcie, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup. Právo na odkup produktu může být ve výjimečných případech pozastaveno. Důvody pro pozastavení odkupování investičních akcií fondu je vymezeno ve statutu fondu.

**POPLATKY A POKUTY PŘI ODKUPU PRODUKTU**

Není aplikovaný.

**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: Versute investiční společnost, a.s., Masarykovo nábřeží 246/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město, v pracovní dny v době 9–16:30 hod;
- poštou na adresu administrátora: Versute investiční společnost, a.s., Masarykovo nábřeží 246/12, 110 00 Praha 1 – Nové Město;
- elektronickou poštou na adresu info@versuteis.cz;
- prostřednictvím formuláře na webové stránce versuteis.cz.

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

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

- Stanovy
- Statut
- Rámcová smlouva o vydání a zpětném odkupu cenných papírů
- Všeobecné obchodní podmínky
- Žádost o úpis
- AML, CRS, FATCA
- Investiční dotazník pro vyhodnocení vhodnosti investora
- Čestné prohlášení investora o vědomí rizik