

## 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
Prioritní investiční akcie SALUTEM FUND SICAV, a.s.		CZ0008045051
NÁZEV TVŮRCE PRODUKTU	INTERNETOVÁ STRÁNKA	TELEFON
SALUTEM FUND SICAV, a.s.	www.tillerfunds.cz	+420 212 249 080
NÁZEV ALTERNATIVNÍHO INVESTIČNÍHO FONDU	NÁZEV PODFONDU	NÁZEV TRÍDY
SALUTEM FUND SICAV, a.s.	--	Prioritní investiční akcie v CZK
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. listopadu 2024

**UPOZORNĚNÍ**  
 PRODUKT, O JEHOŽ KOUPÍ UVAŽUJETE, JE SLOŽITÝ A MŮŽE BÝT OBTÍŽNĚ SROZUMITELNÝ.

### O jaký produkt se jedná?

TYP PRODUKTU
Prioritní investiční akcie v CZK SALUTEM FUND 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“); a</li> <li>veřejně obchodovaný na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.</li> </ul>

CÍLE PRODUKTU
Investičním cílem fondu je zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to především prostřednictvím dlouhodobé držby koncentrovaného portfolia nemovitostí, kapitálových obchodních a 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 a z úroků. Investice fondu se soustřeďují zejména na území České republiky, Evropské unie, Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, Spojených států amerických a Izraele. Investiční strategii fondu je investování svého majetku zejména nemovitostí, do účastí v kapitálových obchodních společnostech a nemovitostních společnostech zaměřujících se na akvizice, divestice, development, správu a pronájem nemovitostí 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 ekvivalentního financování, investičních cenných papírů, finančních derivátů. 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. Vzťah 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 mezi prioritní investiční akcie má následující vlastnosti: <ul style="list-style-type: none"> <li>v případě růstu hodnoty investičního fondového kapitálu je přednostně alokován výnos do růstu hodnoty produktu, a to do výše odpovídající 7 % p.a.;</li> <li>nad výši výnosu odpovídajícímu 7 % p.a. z části fondového kapitálu připadajícího produkt je 100 % výnosu alokováno ve prospěch fondového kapitálu výkonnostní investiční akcie (jiný druh investičních akcií vydávaných k fondu);</li> <li>Růst hodnoty produktu bez ohledu na skutečnost, zda hodnota fondového kapitálu produktu vzrostla či poklesla, odpovídá výši alespoň 7 % p.a., přičemž nedosahuje-li výkonnost fondového kapitálu produktu dostatečné výše k zajištění růstu hodnoty produktu, bude očekávané zhodnocení zajištěno na vrub hodnoty výkonnostních investičních akcií;</li> <li>v případě dosažení ztráty, kterou utrpí fondový kapitál produktu, je ztráta alokována nejdříve na vrub hodnoty výkonnostních investičních akcií. Po případném vyčerpání hodnoty části fondového kapitálu připadající na výkonnostní investiční akcie není hodnota produktu nijak chráněna.</li> </ul> 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. 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 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 popsáných 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: Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. 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?**
**SOUHRNNÝ UKAZATEL RIZIK (SRI)**

1	2	3	4	5	<b>6</b>	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, 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 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 společnostích 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 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.

<b>Doporučená doba držení</b>	5 let		
<b>Příklad investice</b>	2 000 000 CZK		
<b>Scénář</b>	Držení produktu 1 rok		Držení produktu 5let
<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	1 958 770	2 631 370
	Průměrný každoroční výnos	-2.1 %	5.6 %
<b>Nepříznivý scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 958 770	2 631 370
	Průměrný každoroční výnos	-2.1 %	5.6 %
<b>Umírněný scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 972 770	2 719 710
	Průměrný každoroční výnos	-1.4 %	6.3 %
<b>Příznivý scénář</b>	Co byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1 972 770	2 719 710
	Průměrný každoroční výnos	-1.4 %	6.3 %

**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 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; 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 5 letech
Náklady celkem (Kč)	171 750	203 570
Dopad ročních nákladů (*)	8,6 %	1.5 %

(\*) 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 7,8 % před odečtením nákladů a 6,3 % 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 60 000 CZK
Náklady na výstup	5 % Vaší investice, než Vám bude vyplacena	96 220 CZK
<b>Průběžné náklady</b>		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech za minulý rok.	15 530 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 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 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:

- 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč;
- 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč;
- do 365 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč; a to po skončení kalendářního kvartálu, 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 rizikově výnosový profil produktu:**

Při odkupu v horizontu kratším než 30 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 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 vymezen 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 30 měsíců od nabytí odkupovaných investičních akcií;
- ve výši 0 % hodnoty odkupovaných akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 30 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: 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:

1. Stanovy
2. Statut
3. Rámcová smlouva o vydání a zpětném odkupu cenných papírů
4. Všeobecné obchodní podmínky
5. Žádost o úpis
6. AML, CRS, FATCA
7. Investiční dotazník pro vyhodnocení vhodnosti investora
8. Čestné prohlášení investora o vědomí rizik

**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