

# SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

## ÚČEL

Tento dokument Vám poskytne klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejde o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon, aby Vám pomohly porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

## PRODUKT

### Produkt

CB Property Investors Podfond, Investiční akcie třídy A v CZK, ISIN CZ0008047750, dále jen jako „**Podfond**“ (AIF)

Podfond je podfondem CB SICAV a.s., dále jen jako „**Fond**“

### Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 212 249 649

Email: [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz)

Přes internetové stránky: <https://www.winstor.cz/>

### Tvůrce produktu

Winstor investiční společnost a.s., Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00, Praha 1

Winstor investiční společnost a.s. bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky

### Datum vypracování tohoto dokumentu

18. června 2023

### Orgán dohledu

Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, <http://www.cnb.cz>

**Produkt, o jehož koupi uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.**

## O JAKÝ PRODUKT SE JEDNÁ?

### TYP

Tento produkt je podfondem investičního fondu, konkrétně fondu kvalifikovaných investorů, ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Jedná se u účastnický cenný papír vydaný investičním Fondem, který je je i) alternativním investičním fondem ve smyslu Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EÚ (dále jen „**AIFMD**“) a ii) fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jen „**ZISIF**“).

### CÍLE

Investičním cílem Podfonde je ve dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do nemovitostí, majetkových účastí v nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a také prostřednictvím poskytování dluhového financování nemovitostním společnostem. K naplňování investičního cíle dochází v zemích Evropské unie, převážně v České republice a Slovenské republice. Investor do produktu se na výnosu i ztrátě Fondu podílí proporcionálně se všemi ostatními investory Fondu. V případě ztráty Fondu však maximálně do výše své investice. Podrobnější informace jsou uvedeny ve statutu a stanovách Fondu. Do investičních rozhodnutí Podfonde nejsou vzhledem k jeho investiční strategii a charakteru aktiv, do kterých investuje, začleňována rizika týkající se udržitelnosti, když tato nejsou vnímána jako pro Podfond relevantní.

### PRO KOHO JE PRODUKT URČEN

Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Podfond je určen pro investory, kteří jsou připraveni držet svou investici po dobu investičního horizontu, a zároveň jsou ochotni podstoupit dále uvedená rizika, a to s cílem zhodnotit svou investici. Veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfonde. Podfond nepoužívá zisk k výplatě dividend, nicméně valná hromada Fondu má právo rozhodnout o tom, že Investorům podíl na zisku vyplacen bude.

Žádost o odkoupení investičních akcií může Investor podat nejdříve po uplynutí 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na majetkový účet Investora. Informace ohledně případných výstupních poplatků jsou uvedeny níže.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXXVI 46.

Další praktické informace týkající se Podfonde, statut Podfonde, jehož součástí je i investiční strategie, výroční zprávu Fondu či informace o aktuální hodnotě investičních akcií lze zdarma v češtině najít na: <https://www.winstor.cz/fond/detail/cb-sicav-a-s-cb-property-investors-podfond>.

### DOBA TRVÁNÍ PODFONU

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti investice. Podfond může být zrušen z důvodů stanovených zákonem. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, a to rozhodnutím Fondu, což může mít za následek, že investor nebude držet investici v Podfondu po doporučenou dobu držení. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v Podfondu.

## JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

### SYNTETICKÝ UKAZATEL RIZIK SRI



Souhrnný ukazatel rizik (SRI) 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.

Tento produkt je do příslušné třídy rizik zařazen z důvodu absence relevantní řady historických dat, resp. absence srovnávacího ukazatele s vhodnými parametry. Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte minimálně 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně. Za předčasný odkup produktu bude investor možná muset zaplatit značné dodatečné náklady.

### JINÁ RIZIKA NEZOHLEDNĚNÁ V SRI

Pro tento produkt jsou zásadní zejména rizika vyplývající z jeho investiční strategie (tedy zejména riziko negativního vývoje cen na nemovitostním trhu v České republice) a dále koncentrační riziko, tržní riziko a úvěrové riziko.

### MAXIMÁLNÍ MOŽNÁ ZTRÁTA INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

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.

### SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí, kolik byste mohli získat zpět za uvedenou dobu držení podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 1.000.000 CZK. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Prezentované scénáře jsou odhadem budoucí výkonnosti. Co získáte, se bude lišit v závislosti na tom, jak je trh výkonný a jak dlouho si investici/produkt ponecháte. Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat 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.

Jednorázová investice 1.000.000 CZK		1 rok	3 roky	5 let
<b>Stresový scénář</b>	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	766.467 CZK	752.620 CZK	898.981 CZK
	Průměrný výnos každý rok	-23,35 %	-9,04 %	-2,11 %
<b>Nepříznivý scénář</b>	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	853.884 CZK	865.651 CZK	1.033.993 CZK
	Průměrný výnos každý rok	-14,61 %	-4,70 %	0,67 %
<b>Umírněný scénář</b>	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1.062.917 CZK	1.269.621 CZK	1.516.522 CZK
	Průměrný výnos každý rok	6,29 %	8,28 %	8,69 %
<b>Příznivý scénář</b>	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	1.123.726 CZK	1.495.772 CZK	1.990.996 CZK
	Průměrný výnos každý rok	12,37 %	14,36 %	14,77 %

### CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Návratnost investice do Podfondu, 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?

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 tři různé doby držení. Zahrnují možné náklady na vstup (vstupní poplatky) a výstup (výstupní poplatky). Údaje předpokládají, že investujete 1.000.000 CZK. Tyto údaje jsou odhady a mohou se v budoucnosti změnit.

## NÁKLADY V ČASE

Osoba, která Vám tento produkt prodává nebo Vám o něm poskytuje poradenství, Vám může účtovat jiné náklady. Pokud ano, poskytne Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Jednorázová investice 1.000.000 CZK	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 3 roce	Pokud provedete odprodej po 5 roce (doporučená doba držby)
Náklady celkem (v CZK)	Není relevantní, není možné provést odprodej po 1 roce	Není relevantní, není možné provést odprodej po 3 roce	219.940 CZK
Dopad na výnos (RIY) ročně	Není relevantní, není možné provést odprodej po 1 roce	Není relevantní, není možné provést odprodej po 3 roce	3,84 %

## SKLADBA NÁKLADŮ

Jednorázové náklady	Náklady na vstup	3,00 %	Dopad nákladů, které platíte při vstupu do investování. To je maximum, které zaplatíte, a mohli byste platit méně. Tato položka zahrnuje zejména náklady na distribuci produktu.
	Náklady na výstup	0,00 %	Dopad nákladů na ukončení Vaší investice, když dosáhla doporučené doby držení.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0,00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na produkt.
	Jiné průběžné náklady	2,87 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0,00 %	Dopad výkonnostního poplatku.
	Odměny za zhodnocení kapitálu	0,00 %	Dopad odměny ze zhodnocení kapitálu.

## JAK DLOUHO BYCH MĚL INVESTICI DRŽET? MOHU SI PENÍZE VYBRAT PŘEDČASNĚ?

Investiční horizont je 5 a více let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Podfond investuje.

Investor je oprávněn odprodat investici i před uplynutím doporučené doby držení, nejdříve však po uplynutí 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na majetkový účet Investora. Pokud je doba mezi časovým okamžikem připsání investičních akcií na majetkový účet Investora a časovým okamžikem podání žádosti o odkup investičních akcií rovna nebo delší než 48 kalendářních měsíců a zároveň kratší než 60 kalendářních měsíců, může Podfond uplatnit výstupní srážku ve výši 25 % aktuální hodnoty odkupovaných investičních akcií. V ostatních případech se výstupní srážka neuplatní.

## JAKÝM ZPŮSOBEM MOHU PODAT STÍŽNOST?

Stížnost či reklamaci ohledně produktu lze podat osobně, písemně (poštou či emailem), telefonicky či prostřednictvím internetové stránky na níže uvedené kontaktní údaje:

Osobně či písemně na adrese: Winstor investiční společnost a.s.,  
Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00, Praha 1  
Telefonicky: +420 212 249 649  
Emailem: [info@winstor.cz](mailto:info@winstor.cz)  
Přes internetové stránky: <https://www.winstor.cz/>

Pro řešení sporů ze smlouvy v souvislosti s investicí investora do Fondu jsou příslušné soudy ČR, nestanoví-li příslušný kogentní právní předpis jinak. Rozhodné právo pro smluvní závazkový vztah v souvislosti s investicí investora do Fondu je právní řád ČR, není-li v příslušné smlouvě uvedeno jinak.

## JINÉ RELEVANTNÍ INFORMACE

Investiční akcie Podfondu lze koupit nebo prodat kvartálně za aktuální hodnotu stanovenou ke dni ocenění určenému podle statutu Podfondu. Podrobnější informace jsou uvedeny v části 11 statutu Podfondu.

Na žádost Vám budou Fondem poskytnuty v elektronické nebo vtištěné podobě statut Fondu a statut Podfondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu. Tyto dokumenty jsou k dispozici i na webu <https://www.winstor.cz/>, kde můžete najít i aktuální hodnotu investičních akcií Podfondu.