

# 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 EUR, ISIN CZ0008045549, dále jen jako „**Podfond**“

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., Růžová 948/14, 110 00, Praha 1

### Datum vypracování tohoto dokumentu

31. března 2021

### 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.

### 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. 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

Účastnické cenné papíry Podfonde je oprávněn nabýt pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. 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.

## 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 Podfonde po doporučenou dobu držení. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání investora v Podfonde.

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

### SYNTETICKÝ UKAZATEL RIZIK SRI



← nižší riziko

vyšší riziko →

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.

To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň 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.

## 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

Investor může ztratit veškerý investovaný kapitál.

## SCÉNÁŘE VÝKONNOSTI

Tato tabulka uvádí peníze, které byste mohli získat zpět za uvedenou dobu držení podle různých scénářů za předpokladu, že investujete 100.000 EUR. Uvedené scénáře ilustrují, jak by Vaše investice mohla fungovat. Můžete je porovnat se scénáři jiných produktů. 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.

Jednorázová investice 100.000 EUR		1 rok	3 roky	5 let
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	79.875 EUR	75.153 EUR	81.794 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-20.13 %	-9.08 %	-3.94 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	87.188 EUR	85.359 EUR	92.902 EUR
	Průměrný výnos každý rok	-12.81 %	-5.14 %	-1.46 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	101.325 EUR	110.279 EUR	120.025 EUR
	Průměrný výnos každý rok	1.33 %	3.32 %	3.72 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po úhradě nákladů	107.565 EUR	131.494 EUR	160.747 EUR
	Průměrný výnos každý rok	7.56 %	9.56 %	9.96 %

## ZDANĚNÍ INVESTICE

Daňové předpisy domovského členského státu investora mohou rovněž ovlivnit, kolik získáte ze své investice zpět.

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

Návratnost investice do Podfondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Veškeré ztráty související s investicí nejsou kryty žádným systémem odškodnění nebo záruk. Investor může čelit ztrátě v důsledku selhání Fondu jako tvůrce produktu.

## 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 pokuty za předčasné ukončení. Údaje předpokládají, že investujete 100.000 EUR. 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, poskytněte Vám tato osoba o těchto nákladech informace a objasní Vám dopad, který budou v čase všechny náklady mít na Vaši investici.

Jednorázová investice 100.000 EUR	Pokud provedete odprodej po 1 roce	Pokud provedete odprodej po 3 roce	Pokud provedete odprodej po 5 roce (doporučená doba držby)
Náklady celkem (v EUR)	Není relevantní, není možné provést odprodej po 1 roce	Není relevantní, není možné provést odprodej po 3 roce	17.241 EUR
Dopad na výnos (RYI) ročně	Není relevantní, není možné provést odprodej po 1 roce	Není relevantní, není možné provést odprodej po 3 roce	3.28 %

## 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
	Náklady na výstup	25.00 %	Dopad nákladů, které zaplatíte při výstupu (pouze při výstupu dříve než po uplynutí 60 měsíců od připsání investičních akcií na majetkový účet Investora). Žádost o odkup investice může Investor podat nejdříve po uplynutí 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na majetkový účet Investora. V ostatních případech se výstupní srážka neuplatní.
Průběžné náklady	Transakční náklady portfolia	0.00 %	Dopad nákladů našich nákupů a prodejů podkladových investic na Fond
	Jiné průběžné náklady	2.50 %	Dopad nákladů, které každý rok vynakládáme na správu Vašich investic.
Vedlejší náklady	Výkonnostní poplatky	0.00 %	Dopad výkonnostního poplatku (Fond překročil benchmark)
	Odměny za zhodnocení portfolia	0.00 %	Dopad odměny ze zhodnocení

## 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 (viz předchozí oddíl tohoto dokumentu) 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.,  
Růžová 948/14, 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.