SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ

ÚČEL

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

PRODUKT

Produkt

CB Property Investors Podfond 2, Investiční akcie třídy A v EUR, ISIN CZ1005204048, dále jen jako „**Podfond**" (AIF)

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

Podfond je spravován správcem alternativních investičních fondů, který vykonává s ohledem na tento Podfond práva podle článků 31, 32 a 33 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU (dále jen jako „**AIFMD**")

Fond lze kontaktovat

Telefonicky: +420 212 249 649
Emailem: info@winstor.cz
Přes internetové stránky: 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

Orgán dohledu

Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad Winstor investiční společností a.s. ve vztahu ke sdělení klíčových informací.

Datum vypracování tohoto dokumentu

28. května 2026

Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.

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 i) alternativním investičním fondem ve smyslu AIFMD a ii) fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „**ZISIF**").

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 BXXXVI 46.

DOBA TRVÁNÍ

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 nebudete držet investici v Podfondu po doporučenou dobu držení. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně Vaší možnosti setrvání v Podfondu. Podfond není oprávněn udělit jednostranně pokyn k odkupu Vašich investičních akcií.

CÍLE

Investičním cílem Podfondu 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. Na výnosu i ztrátě Podfondu se podílíte proporcionálně se všemi ostatními investory Podfondu. V případě ztráty Podfondu však maximálně do výše Vaší investice. Žádost o odkoupení investičních akcií můžete podat nejdříve po uplynutí 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na Váš majetkový účet. Informace ohledně případných výstupních poplatků jsou uvedeny níže. 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.

Veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfondu. Podfond nepoužívá zisk k výplatě dividend, nicméně valná hromada Fondu má právo rozhodnout o tom, že investorům podíl na zisku vyplacen bude. Podfond je oprávněn využít pákového efektu, čímž může dosáhnout vyšších výnosů, ale i výraznějších ztrát v případě nepříznivého vývoje na trzích. Podrobnější informace jsou uvedeny ve statutu Podfondu a stanovách Fondu.

ZAMÝŠLENÝ RETAILOVÝ INVESTOR

Tento produkt může nabývat výlučně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 odst. 1 ZISIF. Produkt je určen 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 je vhodný zejména pro investory, kteří i) akceptují omezenou likviditu své investice, ii) jsou schopni absorbovat ztrátu investice až do její celé výše, iii) mají znalosti a zkušenosti s investováním do nemovitostí, a iv) mají znalosti a zkušenosti s investováním za využití úvěrového financování. Produkt 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.

Další praktické informace týkající se Podfondu, statut Podfondu, jehož součástí je i investiční strategie a cíle Podfondu, výroční zprávu Fondu či informace o aktuální hodnotě investičních akcií lze zdarma v češtině najít na: www.winstor.cz.

JAKÁ PODSTUPUJI RIZIKA A JAKÉHO VÝNOSU BYCH MOHL DOSÁHNOUT?

UKAZATEL RIZIK

1	2	3	4	5	**6**	7

← nižší riziko vyšší riziko →

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.

To oceňuje možné ztráty budoucí výkonnosti na vysokou úroveň a je velmi pravděpodobné, že naši kapacitu Vám zaplatit ovlivní nepříznivé tržní podmínky. Ukazatel rizik předpokládá, že si produkt ponecháte po dobu 5 let. V případě nedodržení investičního horizontu by takový předčasný odkup byl spojen s dodatečnými náklady. Investici do produktu nelze ukončit před uplynutím 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na Váš majetkový účet. Bližší informace k investičnímu horizontu a možnostech odkupu jsou uvedeny dále. Skutečné riziko se může výrazně lišit, pokud produkt vyinkasujete v počáteční fázi, a můžete získat zpět méně peněz. **Pozor na měnové riziko. Podfond operuje v různých měnách, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi dotyčnými měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno.**

Pro tento produkt jsou zásadní zejména rizika vyplývající z jeho investiční strategie (tedy zejména riziko negativního vývoje cen na nemovitostním trhu v zemích Evropské unie, převážně v České republice a Slovenské republice) a dále koncentrační riziko, tržní riziko a úvěrové riziko. Tvůrce produktu rovněž zohledňuje rizika týkající se udržitelnosti při rozhodování o individuálních investicích prováděných na účet Podfondu v souladu se svou Politikou řízení rizik udržitelnosti. Podrobnější informace lze nalézt rovněž ve statutu Podfondu.

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

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. Tyto scénáře uvádějí, kolik byste mohli v závislosti na době držby produktu získat po úhradě nákladů. 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 výkonnosti srovnatelného produktu a na určitých předpokladech. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek. Tento produkt nelze snadno vyinkasovat. Pokud ukončíte investici dříve, než je doporučená doba držení, zaplatíte dodatečné náklady.

Doporučená doba držení:	**5 let**	**Pokud investici ukončíte po jednom roce**	**Pokud investici ukončíte po uplynutí 5 let**
Příklad investice:	**100.000 EUR**		
Stresový scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	33.867 EUR	48.655 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-66,13 %	-13,42 %
Nepříznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	58.539 EUR	103.095 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-41,46 %	0,61 %
Umírněný scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	83.211 EUR	187.047 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-16,79 %	13,34 %
Příznivý scénář	Kolik byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	87.323 EUR	236.884 EUR
	Průměrný každoroční výnos	-12,68 %	18,82 %

CO SE STANE, KDYŽ FOND NENÍ SCHOPEN USKUTEČNIT VÝPLATU?

Návratnost investice do Podfondu, její části nebo výnos z této investice nejsou zajištěny ani zaručeny. Můžete 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?

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.

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 (0% roční výnos), v případě ostatních dob držení jsme předpokládali výkonnost produktu podle umírněného scénáře. Předpokládaná výše investice je 100.000 EUR.

	Pokud investici ukončíte po uplynutí čtyř let	Pokud investici ukončíte po uplynutí pěti let (doporučená doba držby)
Náklady celkem (v EUR)	58.104 EUR	21.862 EUR
Dopad na výnos ročně (*)	11,53 % každý rok	3,53 % každý rok

(*) 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 16,87 % před odečtením nákladů a 13,34 % po odečtení nákladů.

Tyto údaje zahrnují maximální poplatek za distribuci, který si může osoba, která Vám produkt prodává, účtovat (3 % investované částky). Skutečnou výši poplatku za distribuci Vám sdělí tato osoba.

SKLADBA NÁKLADŮ

Níže uvedené hodnoty vycházejí z předpokladu, že investujete 100.000 EUR. V závislosti na výši investice se účtují různé náklady.

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		**Pokud investici ukončíte po uplynutí jednoho roku**
Náklady na vstup	Zahrnují distribuční náklady ve výši 3 % z investované částky. Jedná se o maximální částku, která Vám může být účtována.	Až 3.000 EUR
Náklady na výstup	Hodnota, kterou zaplatíte v případě ukončení Vaší investice před uplynutím doporučené doby držení. **V případě uplynutí doporučené doby držení se výstupní poplatek neaplikuje.**	25.000 EUR
Průběžné náklady účtované každý rok		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Předpokládáme 2,50 % hodnoty Vaší investice za rok. Jedná se o odhad založený na skutečných nákladech srovnatelného produktu.	2.500 EUR
Transakční náklady	% 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 hrazené obhospodařovateli	U tohoto produktu se neplatí žádný výkonnostní poplatek obhospodařovateli.	0 EUR

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. Jste oprávněni odprodat investici i před uplynutím doporučené doby držení, nejdříve však po uplynutí 48 kalendářních měsíců od okamžiku připsání odkupovaných investičních akcií na Váš majetkový účet. Pokud je doba mezi časovým okamžikem připsání investičních akcií na Váš majetkový účet 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. Investice do Podfondu je určena k dosažení nadprůměrného výnosu při dodržení dlouhodobého investičního horizontu. V žádném případě není vhodná nejen ke krátkodobé spekulaci, ale ani jako investice s úmyslem nedodržet doporučený investiční horizont minimálně 5 let.

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
Přes internetové stránky: 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

Na žádost Vám budou Fondem poskytnuty v elektronické nebo vytištěné podobě statut Fondu a statut Podfondu a poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu. Tyto dokumenty jsou k dispozici i na webu www.winstor.cz, kde můžete najít i aktuální hodnotu investičních akcií Podfondu. Vzhledem ke skutečnosti, že k datu vypracování tohoto dokumentu probíhá první účetní období Podfondu, nejsou informace ohledně historické výkonnosti k dispozici.