

Dokument zawierający kluczowe informacje**CEL**

Niniejszy dokument zawiera kluczowe informacje o tym produkcie inwestycyjnym. Nie jest to materiał marketingowy. Udzielenie tych informacji jest wymagane prawem, aby pomóc w zrozumieniu charakteru tego produktu oraz ryzyka, kosztów, potencjalnych zysków i strat z nim związanych, a także ułatwić porównanie go z innymi produktami.

PRODUKT

Nazwa produktu:	Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
Identyfikator krajowy:	PLFIZ000928
Seria certyfikatów:	CJ reprezentatywna dla serii B, C, AB, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AN, AO, AP, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, BC, BH, BI, BK, BL, BM, BP, BS, BT, BV, BX, BZ, CA, CB
Informacje na temat zezwolenia:	Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty jest wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych pod nr RFi 1546.
Nazwa twórcy produktu:	Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. ("Mount TFI S.A.")
Strona internetowa twórcy produktu:	www.mounttfi.pl
Kontakt telefoniczny:	+48 (22) 395 83 80
Organ nadzoru:	Mount TFI S.A. otrzymało w dniu 28 kwietnia 2009 r. zezwolenie na prowadzenie działalności w Polsce i podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Fundusz jest Alternatywnym Funduszem Inwestycyjnym (AFI). Mount TFI S.A. jest zarządzającym alternatywnym funduszem inwestycyjnym (ZAFI) na mocy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE.

Niniejszy dokument został sporządzony dnia 07 stycznia 2026 r.

OSTRZEŻENIE: Masz zamiar zakupić produkt, który nie jest prosty i może być trudny w zrozumieniu.

CO TO ZA PRODUKT?

Rodzaj: Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty jest funduszem utworzonym i działającym na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi.

Okres na jaki został utworzony Fundusz i możliwość jego rozwiązania: Fundusz został utworzony na czas nieokreślony.

Towarzystwo może podjąć decyzję o rozwiązaniu Funduszu w przypadku gdy Wartość Aktywów Netto Funduszu będzie niższa niż 5.000.000 zł (słownie: pięć milionów złotych).

Fundusz ulega automatycznemu rozwiązaniu w przypadku wystąpienia któregośkolwiek z poniższych zdarzeń:

- 1) Komisja cofnie swoją decyzję zezwalającą na prowadzenie działalności przez Towarzystwo lub takie zezwolenie Towarzystwa wygaśnie, a zarządzanie Funduszem nie zostało przejęte przez inne Towarzystwo w terminie 3 (trzech) miesięcy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi;
- 2) Depozytariusz zaprzestął wykonywania swoich obowiązków oraz gdy nie zawarto umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza z innym depozytariuszem najpóźniej do końca dnia roboczego następującego po dniu zaprzestania wykonywania przez Depozytariusza obowiązków;
- 3) upływie okres wypowiedzenia umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza, a do dnia upływu tego okresu Fundusz nie zawrze umowy o wykonywanie funkcji depozytariusza z innym depozytariuszem; lub
- 4) Rada Inwestorów podejmie uchwałę o rozwiązaniu Funduszu.

Cele: Celem inwestycyjnym Funduszu jest wzrost wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat oraz uzyskiwanie przychodów z lokat netto Funduszu. Fundusz będzie dążył do realizacji celu inwestycyjnego koncentrując się na lokatach dających ekspozycję na globalny rynek nieruchomości, w szczególności poprzez lokowanie środków w papiery wartościowe emitentów notowanych na polskich i zagranicznych rynkach zorganizowanych, którzy posiadają zdywersyfikowany portfel nieruchomości i cechują się atrakcyjną polityką dywidendową. Fundusz może lokować Aktywa w: 1) udziałowe papiery wartościowe, w tym akcje, prawa do akcji, warranty subskrypcyjne, kwity, depozytowe i prawa poboru akcji, 2) dłużne papiery wartościowe, 3) Instrumenty Rynku Pieniężnego, 4) waluty obce i euro, 5) tytuły uczestnictwa innych funduszy inwestycyjnych. Fundusz nie koncentruje się przy prowadzeniu działalności na inwestycjach w określonym rejonie geograficznym. Fundusz, dokonując lokat, nie zamierza stosować preferencji dla określonych branż, rodzajów działalności oraz miejsc działalności podmiotów, jednakże jednym z kryteriów doboru lokat będą prognozy rozwoju rynku i branży, w której działa dany podmiot. Fundusz może stosować dźwignię finansową AFI, w tym m.in. poprzez zaciąganie pożyczek na nabywanie lokat Funduszu lub inwestycje w instrumenty pochodne. Ze stosowaniem dźwigni może wiązać się podwyższenie poziomu niektórych ryzyk opisanych w statucie Funduszu. Fundusz nie posiada benchmarku. Fundusz nie gwarantuje osiągnięcia celu inwestycyjnego. Inwestor ma możliwość umorzenia Certyfikatów Inwestycyjnych na żądanie nie rzadziej niż raz w miesiącu. Dywidendy płatne przez lokaty Funduszu są reinwestowane. Fundusz ma możliwość inwestowania w instrumenty dłużne emitowane przez przedsiębiorstwa oraz władze publiczne.

Ryzyko: Z inwestycją w Fundusz związane jest ryzyko rynkowe wynikające z faktu, że koniunktura na rynku instrumentów udziałowych oraz dłużnych może podlegać znaczącym wahaniom, a jej niekorzystne zmiany wobec pozycji zajętych przez Fundusz mogą mieć negatywny wpływ na stopę zwrotu. Równocześnie inwestycja w Fundusz obarczona jest ryzykiem kredytowym związanym z możliwym brakiem wypłacalności emitentów instrumentów dłużnych lub z możliwością niewywiązywania się ze swoich zobowiązań przez kontrahentów, z którymi Fundusz będzie zawierał umowy pożyczki papierów wartościowych. Fundusz nie uwzględnia ochrony kapitału przed ryzykiem rynkowym oraz w odniesieniu do ryzyka kredytowego. Inne istotne ryzyka związane z inwestycją w Fundusz opisano w sekcji „Jakie są ryzyka i możliwe korzyści?”.

Docelowy inwestor indywidualny: Fundusz przeznaczony jest dla Inwestorów, którzy posiadają wiedzę lub doświadczenie w inwestowaniu na rynkach kapitałowych lub w produkty o podobnym charakterze, o średnio wysokim poziomie akceptacji ryzyka, planujących utrzymać swoje środki co najmniej 2 lata. Uczestnik musi liczyć się z możliwością utraty części lub całości zainwestowanych środków.

Możliwość dokonywania wypłat z Funduszu: Inwestor może wypłacić środki przed upływem rekomendowanego okresu, składając pisemne żądanie wykupu certyfikatów.

Fundusz dokonuje wykupu Certyfikatów w każdym Dniu Wyceny przypadającym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarto w sekcji „Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze?”.

Dywidendy: Statut Funduszu dopuszcza możliwość wypłaty dochodów jego Uczestnikom, w przypadku podjęcia przez Towarzystwo decyzji w tym przedmiocie. W takim przypadku wypłata dochodów dokonywana jest na podstawie uchwały Towarzystwa, jednakże Fundusz musi dysponować środkami pozwalającymi na wypłatę dochodów na rzecz Uczestników. W przypadku gdy Fundusz nie będzie dysponować środkami, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie dokona wypłaty dochodów, a przez to Uczestnik może nie osiągnąć zakładanego wyniku inwestycyjnego.

Depozytariusz: Depozytariuszem funduszu jest Q Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 142, 00-061 Warszawa.

Informacje dodatkowe: Informacje o Funduszu zawarte są w Statucie Funduszu oraz Warunkach Emisji tego Funduszu dostępnych dla Inwestorów u dystrybutorów oraz w siedzibie Towarzystwa. Wymagane przepisami prawa dokumenty i informacje o Funduszu, w tym wyceny certyfikatów inwestycyjnych, dostępne są po zalogowaniu, na stronie internetowej Towarzystwa: www.mounttfi.pl oraz w siedzibie Towarzystwa. Warunki Emisji dostępne są w siedzibie Towarzystwa. Dokumenty te sporządzone są w języku polskim oraz dostępne są bezpłatnie.

JAKIE SĄ RYZYKA I MOŻLIWE KORZYŚCI?



Wskaźnik ryzyka uwzględnia założenie, że będziesz utrzymywać produkt przez 2 lata. Jeżeli spieniężysz inwestycję na wczesnym etapie, faktyczne ryzyko może się znacznie różnić, a zwrot może być niższy. Ogólny wskaźnik ryzyka stanowi wskazówkę co do poziomu ryzyka tego produktu w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo straty zainwestowanych pieniędzy z powodu zmian rynkowych lub wskutek tego, że nie mamy możliwości wypłacenia Ci pieniędzy. Być może będziesz musiał ponieść duże koszty dodatkowe, aby spieniężyć inwestycję wcześniej.

Skasyfikowaliśmy ten produkt jako 5 na 7, co stanowi średnio wysoką klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako średnio duże, a złe warunki rynkowe prawdopodobnie wpłyną na zdolność Mount Globalnego Rynku Nieruchomości FIZ do wypłacenia Ci pieniędzy.

W ogólnym wskaźniku ryzyka nie uwzględniono istotnych czynników ryzyka, w szczególności:

ryzyko operacyjne: ryzyko wystąpienia strat związanych z błędną lub opóźnioną realizacją transakcji portfelowych, zleceń uczestników oraz nieprawidłową lub opóźnioną wyceną certyfikatów inwestycyjnych. Ryzyko wynika z nieadekwatnych lub zawodowych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, błędów systemów, a także zdarzeń zewnętrznych.

ryzyko płynności: ryzyko braku możliwości zbycia składników lokat przez Fundusz w pożądanym czasie. Ograniczona płynność składników lokat może mieć negatywny wpływ na wartość aktywów funduszu.

ryzyko instrumentów pochodnych: ryzyko związane z występowaniem różnic między cenami instrumentów pochodnych a cenami aktywów zabezpieczanych przez te instrumenty pochodne.

ryzyko walutowe: ryzyko związane z narażeniem aktywów denominowanych w walutach obcych na nadzwyczajne wahania kursów walutowych związane z wydarzeniami o charakterze politycznym lub gospodarczym. Ryzyko wynika również z ograniczeń w obrocie dewizowym.

ryzyko koncentracji: ryzyko wynikające z możliwości lokowania aktywów Funduszu, w granicach określonych przez obowiązujące przepisy prawa, w papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe emitowane przez niewielką liczbę emitentów lub emitentów działających na jednym rynku.

ryzyko sytuacji politycznej: ryzyko związane z możliwością destabilizacji sytuacji politycznej, co może wpływać pośrednio lub bezpośrednio na działalność emitentów oraz na podejmowane przez decyzje inwestycyjne.

ryzyko makroekonomiczne: ryzyko wynikające z potencjalnego wpływu koniunktury gospodarczej w kraju oraz na świecie na ceny rynkowe instrumentów.

Ten produkt nie uwzględnia żadnej ochrony przed przyszłymi wynikami na rynku, więc możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.

Scenariusze dotyczące wyników

Ostateczna wartość inwestycji w ten produkt zależy od przyszłych wyników rynku. Przyszła sytuacja rynkowa jest niepewna i nie można dokładnie przewidzieć, jak się rozwinie. Przedstawione scenariusze niekorzystne, umiarkowane i korzystne są ilustracjami wykorzystującymi najgorsze, średnie i najlepsze wyniki funduszu z ostatnich 10 lat.

Scenariusz niekorzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między październikiem 2021 i październikiem 2023.

Scenariusz umiarkowany miał miejsce w przypadku inwestycji między lipcem 2017 i lipcem 2019.

Scenariusz korzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między lipcem 2019 i lipcem 2021.

Zalecany okres utrzymywania: 2 lata			
Przykładowa inwestycja: 50 000 PLN			
Scenariusze		Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 2 latach
Minimum	W tym Funduszu nie ma minimalnego gwarantowanego zwrotu z inwestycji. Oszczędzający może stracić część lub całość swoich środków.		
Scenariusz warunków skrajnych	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	30 110 PLN -39,8%	31 610 PLN -20,5%
Scenariusz niekorzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	37 690 PLN -24,6%	33 660 PLN -18,0%
Scenariusz umiarkowany	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	48 810 PLN -2,4%	49 680 PLN -0,3%
Scenariusz korzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	56 770 PLN 13,5%	56 620 PLN 6,4%

Przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu i obejmują maksymalne koszty twojego doradcy lub dystrybutora. W danych liczbowych nie uwzględniono twojej osobistej sytuacji podatkowej, która również może mieć wpływ na wielkość zwrotu.

Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile pieniędzy możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych.

Tego produktu nie można łatwo spieniężyć. W przypadku wyjścia z inwestycji wcześniej niż w zalecany okres utrzymywania możesz być zmuszony do poniesienia dodatkowych kosztów.

CO SIĘ STANIE, JEŚLI TOWARZYSTWO NIE MA MOŻLIWOŚCI WYPŁATY?

Podmiotem zobowiązanym z mocy prawa do wypłaty środków w przypadku żądania wykupu certyfikatów przez uczestnika jest Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Aktywa Funduszu stanowią odrębną masą majątkową i nie wchodzi do masy upadłościowej Towarzystwa, ani depozytariusza Funduszu. Certyfikaty inwestycyjne Funduszu nie podlegają jakemukolwiek mechanizmowi gwarancyjnemu, w szczególności nie są objęte systemem gwarancyjnym Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. Inwestor powinien liczyć się z możliwością utraty wpłaconego kapitału.



JAKIE SĄ KOSZTY?

Osoba doradzająca Ci w zakresie produktu lub sprzedająca Ci ten produkt może nałożyć na Ciebie inne koszty. W takim przypadku osoba ta przekaze Ci informacje na temat tych kosztów i pokaże, jaki wpływ będą miały na Twoją inwestycję. W tabelach podano kwoty, które są pobierane z inwestycji na pokrycie różnych rodzajów kosztów. Kwoty te zależą od kwoty inwestycji, okresu utrzymywania produktu oraz wyników osiąganych przez Fundusz. Przedstawione kwoty są ilustracjami opartymi na przykładowej kwocie inwestycji i różnych możliwych okresach utrzymywania inwestycji.

Koszty w czasie

- Założyliśmy, że:
- w pierwszym roku stopa zwrotu Funduszu wyniesie 0%,
 - w pozostałych okresach utrzymywania Fundusz osiąga wyniki takie, jak pokazano w scenariuszu umiarkowanym,
 - zainwestowano kwotę 50 000 PLN.

	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 2 latach
Całkowite koszty	5 359 PLN	9 740 PLN
Wpływ kosztów na zwrot w skali roku (*)	10,7%	9,3%

* Ilustruje to, w jaki sposób koszty zmniejszają Twój zwrot każdego roku w okresie utrzymywania. Na przykład pokazuje to, że w przypadku wyjścia z inwestycji z upływem zalecanego okresu utrzymywania inwestycji prognozowany średni roczny zwrot wynosi 9,0% przed uwzględnieniem kosztów i -0,3% po uwzględnieniu kosztów.

Struktura kosztów

W poniższej tabeli przedstawiono szacunkowe kwoty poszczególnych rodzajów kosztów, które poniesiesz w pierwszym roku inwestycji przy założeniu, że zainwestowałeś kwotę 50 000 PLN oraz że stopa zwrotu Funduszu wyniesie w tym okresie 0%. Osoba doradzająca w zakresie inwestycji w Fundusz lub go sprzedająca może naliczyć dodatkowe koszty.

Koszty jednorazowe (ponoszone przy wejściu lub wyjściu)		Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1
Koszty wejścia	Obejmuje to koszty dystrybucji w wysokości 3,00% zainwestowanej kwoty. Jest to najwyższa kwota, jaką zostaniesz obciążony przy wskazanej powyżej kwocie inwestycji. Osoba sprzedająca Ci produkt poinformuje Cię o rzeczywistej kwocie opłaty.	1 500 PLN
Koszty wyjścia	Nie pobieramy opłaty za wyjście w przypadku tego Funduszu.	0 PLN
Koszty bieżące (ponoszone każdego roku)		
Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne	5,55% wartości Twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunek oparty na rzeczywistych kosztach z ostatniego roku pobieranych z aktywów Funduszu.	2 776 PLN
Koszty transakcji	1,15% wartości Twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunkowa kwota kosztów związanych z zakupem i sprzedażą składników portfela Funduszu. Rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od tego, jak dużo kupujemy i sprzedajemy. Koszty te obciążają aktywa Funduszu.	573 PLN
Koszty dodatkowe ponoszone w szczególnych warunkach		
Opłaty za wyniki i premie motywacyjne	1,02% wartości Twojej inwestycji rocznie. Są to szacunkowe opłaty uzależnione od wyników Funduszu. Faktyczna kwota będzie różna w zależności od wyników inwestycji. Powyższe oszacowanie zagregowanych kosztów obejmuje średnią z ostatnich 5 lat.	509 PLN

ILE CZASU POWINIENEM POSIADAĆ PRODUKT I CZY MOGĘ WCZEŚNIEJ WYPŁAĆCI PIENIĄDZE?

Fundusz został utworzony na czas nieoznaczony. Ze względu na politykę inwestycyjną Funduszu zalecany minimalny okres utrzymywania wynosi 2 lata. Inwestor może wypłacić środki przed upływem rekomendowanego okresu, składając pisemne żądanie wykupu Certyfikatów Inwestycyjnych do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca kalendarzowego przed najbliższym Dniem Wykupu włącznie. Jeżeli 20. dzień danego miesiąca kalendarzowego przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin na złożenie żądania wykupu Certyfikatów przypada na poprzedni dzień, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. Kwota przypadająca Uczestnikowi Funduszu do wypłaty z tytułu wykupu certyfikatów inwestycyjnych może być pomniejszona o podatek od zysków kapitałowych, do pobrania którego Fundusz jest zobowiązany jako płatnik. Szczegółowe zasady wykupywania certyfikatów inwestycyjnych określa Statut Funduszu.

JAK MOGĘ ZŁOŻYĆ SKARGĘ?

- Inwestor może złożyć skargę (reklamację) dotyczącą produktu, w tym usług świadczonych przez Mount TFI S.A., w następujący sposób:
- w formie pisemnej: na adres Mount TFI S.A., ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa lub osobiście w siedzibie Towarzystwa;
 - w formie elektronicznej: na adres email reklamacje@mounttfi.pl.

Reklamacja powinna zawierać dane umożliwiające identyfikację Inwestora lub Klienta. W celu rzetelnego rozpatrzenia reklamacji wskazane jest zgłoszenie reklamacji niezwłocznie po powzięciu przez Inwestora lub Klienta wiedzy o zaistnieniu okoliczności będących podstawą reklamacji, o ile okoliczności te mają wpływ na sposób rozpatrywania reklamacji. Szczegółowe zasady składania i rozpatrywania reklamacji kierowanych do Mount TFI S.A., Funduszu, lub podmiotu działającego na rzecz Funduszu określa Regulamin rozpatrywania skarg w Mount TFI SA. dostępny na stronie internetowej www.mounttfi.pl.

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Informacje o Funduszu zarządzanym przez Mount TFI S.A. oraz informacje o ryzyku inwestycyjnym zawarte są w Statucie Funduszu oraz Warunkach Emisji tego Funduszu dostępnych dla Inwestorów u dystrybutorów oraz w siedzibie Towarzystwa. Niniejszy dokument zawierający kluczowe informacje jest na bieżąco przeglądany i w razie potrzeby aktualizowany.

Jeżeli posiadasz już certyfikaty inwestycyjne Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty:

Na naszej stronie internetowej www.mounttfi.pl znajdziesz po zalogowaniu informacje na temat:

- 1) comiesięcznych historycznych scenariuszy dotyczących wyników Funduszu;
- 2) wyników osiągniętych w przeszłości przez Fundusz.

Jeżeli zamierzasz nabyć certyfikaty inwestycyjne Mount Globalnego Rynku Nieruchomości Fundusz Inwestycyjny Zamknięty:

- Dystrybutor / doradca / osoba sprzedająca Ci produkt może dostarczyć Ci wraz z niniejszym dokumentem:
- 1) zestawienie wyników osiągniętych w przeszłości przez Fundusz;
 - 2) prezentację comiesięcznych historycznych scenariuszy dotyczących wyników Funduszu.

