Dokument zawierający kluczowe informacje
inPZU Akcje Sektora Nieruchomości (inPZU SFIO)
(kat. A)

CEL

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

PRODUKT

Nazwa produktu: inPZU Akcje Sektora Nieruchomości, Subfundusz utworzony w ramach inPZU Specjalistycznego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego (SFIO)

Identyfikator krajowy (kod KNF): PLSFIO00533

Kategoria Jednostki Uczestnictwa: (kat. A)

Informacje na temat zezwolenia: inPZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty działa na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 19.02. 2018 r. i jest wpisany do rejestru Funduszy inwestycyjnych pod nr RFi 1585.

Nazwa twórcy produktu: Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA (spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej PZU)

Organ nadzoru: Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA otrzymało w dniu 30.04.1999 r. zezwolenie na prowadzenie działalności w Polsce i podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Strona internetowa twórcy produktu: in.pzu.pl (aby uzyskać więcej informacji, należy zadzwonić pod nr tel. 22 640 05 55)

Fundusz prowadzi działalność jako alternatywny fundusz inwestycyjny (AFI) będący specjalistycznym funduszem inwestycyjnym otwartym. TFI PZU SA jest zarządzającym alternatywnym funduszem inwestycyjnym (ZAFI) w rozumieniu art. 4 ust. 1 lit. b) dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE.

Niniejszy dokument został sporządzony dnia 6 listopada 2023 r.

CO TO ZA PRODUKT?

Rodzaj: inPZU Akcje Sektora Nieruchomości to Subfundusz wyodrębniony w ramach inPZU Specjalistycznego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, działającego na podstawie ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. Fundusz emituje Jednostki Uczestnictwa niebędące papierami wartościowymi i niepodlegające obrotowi na rynku wtórnym. Subfundusz nie posiada osobowości prawnej.

Okres na jaki został utworzony Subfundusz i możliwość jego rozwiązania: Fundusz jest utworzony na czas nieograniczony, a Towarzystwo może go rozwiązać na zasadach przewidzianych w przepisach prawa i w Rozdziale X Statutu Funduszu.
Fundusz dokonuje likwidacji Subfunduszu na zasadach przewidzianych w przepisach prawa i w Rozdziale IX Statutu Funduszu.

Cele: Celem inwestycyjnym Subfunduszu jest wzrost wartości aktywów Subfunduszu w wyniku wzrostu wartości lokat.

Fundusz prowadzi politykę inwestycyjną Subfunduszu jako tzw. "fundusz indeksowy", dążąc do odzwierciedlenia składu oraz osiągnięcia stopy zwrotu równej stopie zwrotu z indeksu MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index. Fundusz zarządzany pasywnie.

Podstawowymi kategoriami lokat w ramach realizacji przez Fundusz celu inwestycyjnego Subfunduszu są instrumenty udziałowe oraz instrumenty pochodne, których bazę stanowi indeks, o którym mowa powyżej lub akcje spółek wchodzących w skład tego indeksu. Fundusz nie lokuje aktywów Subfunduszu w dłużne papiery wartościowe i instrumenty rynku pieniężnego emitowane przez przedsiębiorstwa.

Wzorcem służącym do oceny efektywności inwestycji w Jednostki Uczestnictwa Subfunduszu jest indeks MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index. Fundusz, na rachunek Subfunduszu, będzie dokonywał doboru lokat kierując się zasadą dążenia do odzwierciedlenia składu oraz osiągnięcia stopy zwrotu równej stopie zwrotu z indeksu MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index.
Zarządzający będzie dążył do odwzorowania zarówno ekspozycji wynikającej ze składu indeksu, jak i pozycji walutowej, którą skład indeksu implikuje. Przewidywana replikacja indeksu będzie zasadniczo zgodna z modelem replikacji fizycznej pełnej, ale zarządzający Subfunduszem dopuszcza możliwość łączenia jej z metodą replikacji opartej na próbach i/lub metodą replikacji syntetycznej z wykorzystaniem ETF-ów i instrumentów pochodnych. Dlatego może dojść do błędu odwzorowania.

Błąd odwzorowania to zmienność różnicy pomiędzy stopą zwrotu z Subfunduszu i stopą zwrotu z indeksu. Błąd odwzorowania może się zmieniać w trakcie życia Subfunduszu i jest uzależniony od wielu czynników, które mogą wpływać na niego zarówno dodatnio jak i ujemnie. Oczekiwane roczne odchylenie wyniku Subfunduszu, bez uwzględnienia opłaty za zarządzanie i kosztów działalności Subfunduszu, od stopy zwrotu z indeksu, w normalnych warunkach rynkowych powinno się kształtować w przedziale +/- 0,5%. Wspomniany zakres nie jest w żaden sposób gwarantowany przez Towarzystwo, i w szczególnych przypadkach może być większy. Opłata za zarządzanie i koszty działalności będą wpływać negatywnie na wyniki Subfunduszu powiększając wspomniane odchylenie.

W celu sprawnego zarządzania portfelem inwestycyjnym a także w celu ograniczenia ryzyka walutowego oraz ryzyka stopy procentowej Subfundusz może stosować szczególne techniki zarządzania aktywami takie jak hedging pod warunkiem, że są one zgodne z celem inwestycyjnym Subfunduszu. Stosowanie tych technik realizowane jest poprzez zawieranie umów mających za przedmiot instrumenty pochodne.

Zmiana wartości aktywów Subfunduszu, a co za tym idzie zwrot dla Inwestora zależą od wyceny aktywów i zobowiązań Subfunduszu.

Subfundusz może dokonywać transakcji finansowanych z udziałem papierów wartościowych, m.in. buy-sell back i sell-buy back. Opis tych transakcji, rodzaje aktywów, które mogą być ich przedmiotem, zabezpieczenia oraz ryzyka związane z tymi transakcjami są określone w Prospekcie Informacyjnym Funduszu.

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

Docelowy inwestor indywidualny: Subfundusz przeznaczony jest dla osób oczekujących wysokich zysków z zainwestowanych środków w długim terminie i jednocześnie akceptujących wysokie ryzyko inwestycyjne związane z pośrednią ekspozycją na nieruchomości przez inwestycje w akcje spółek sektora nieruchomości. Wysokie ryzyko inwestycyjne w tym Subfunduszu wiąże się z możliwością wystąpienia silnych wahań wartości inwestycji, zwłaszcza w krótkim okresie, włącznie z możliwością utraty części zainwestowanego kapitału. Rekomendowany okres inwestowania w Subfunduszu wynosi co najmniej 5 lat.

Możliwość dokonywania wypłat z Subfunduszu i zamiany Jednostek Uczestnictwa: Wypłaty z Subfunduszu realizowane są na żądanie Uczestnika. Fundusz odkupuje Jednostki Uczestnictwa w każdym dniu wyceny. Dniem tym jest każdy dzień, na który przypada zwyczajna sesja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Towarzystwo może zawiesić odkupywanie Jednostek Uczestnictwa Subfunduszu w sytuacjach określonych w części „Co się stanie, jeżeli TFI PZU SA nie ma możliwości wypłaty?". Uczestnik może dokonać zamiany posiadanych Jednostek Uczestnictwa Subfunduszu na Jednostki Uczestnictwa tej samej kategorii innego Subfunduszu - o ile są one przez Subfundusz zbywane. Szczegółowe informacje w tym zakresie można znaleźć w Prospekcie Informacyjnym.

Dywidendy: Subfundusz nie wypłaca dywidend. Wszystkie przychody i zyski Subfunduszu są reinwestowane.

Depozytariusz: Depozytariuszem jest Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna

Informacje dodatkowe: W celu ochrony Inwestorów aktywa i pasywa Subfunduszu są rozdzielone od pozostałych Subfunduszy. Wymagane przepisami prawa dokumenty i informacje o Subfunduszu, w tym Prospekt Informacyjny, sprawozdania finansowe, wyceny Jednostek Uczestnictwa są dostępne bezpłatnie w języku polskim na stronie internetowej in.pzu.pl.

JAKIE SĄ RYZYKA I MOŻLIWE KORZYŚCI?

1	2	3	**4**	5	6	7
bardzo niskie	niskie	średnio niskie	**średnie**	podwyższone	wysokie	bardzo wysokie

Wskaźnik ryzyka uwzględnia założenie, że będziesz utrzymywać produkt przez 5 lat. 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 nie będziesz w stanie wyjść z inwestycji łatwo lub być może będziesz musiał wyjść po cenie, która znacznie wpłynie na uzyskany zwrot.

Sklasyfikowaliśmy ten produkt jako 4 na 7, co stanowi średnią klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako średnie, a złe warunki rynkowe mogą wpłynąć na zdolność inPZU Akcje Sektora Nieruchomości (inPZU SFIO) do wypłacenia Ci pieniędzy.

W ogólnym wskaźniku ryzyka nie uwzględniono istotnych czynników ryzyka, w szczególności płynności, operacyjnego, kredytowego, cyberbezpieczeństwa oraz inflacji.

Ryzyko płynności dotyczy sytuacji, gdy Fundusz nie jest w stanie w odpowiednio krótkim czasie, przy ograniczonych kosztach dokonać ograniczenia lub zamknięcia pozycji, na skutek czego zagrożona może być zdolność Funduszu do zbywania i odkupywania Jednostek Uczestnictwa.

Ryzyko kredytowe wiąże się z możliwością niewywiązania się ze zobowiązań wobec Funduszu przez emitentów instrumentów finansowych posiadanych przez Fundusz, kontrahentów Funduszu i inne podmioty posiadające zobowiązania wobec Funduszu. Wiarygodność kredytowa emitenta może ulec pogorszeniu np. w przypadku zdarzeń związanych z ryzykami dla zrównoważonego rozwoju.

Ryzyko inflacji ma wpływ na ceny instrumentów finansowych i dotyczy wszystkich klas aktywów, w które inwestuje Subfundusz. Ceny różnych aktywów nie są w tym samym stopniu powiązane z inflacją i nie zapewniają ochrony przed inflacją w podobnej skali. Wysokość inflacji może wpływać na poziom stóp procentowych, działalność emitentów oraz na decyzje inwestycyjne podejmowane przez Inwestorów.

Ryzyko cyberbezpieczeństwa jest związane z awariami lub naruszeniami systemów informatycznych Funduszu i innych Uczestników procesu m.in. agenta transferowego, depozytariusza, dystrybutora, dostawcy indeksu i innych usługodawców, animatorów rynku, giełd lub emitentów papierów wartościowych, w które inwestuje Subfundusz.

Ryzyko operacyjne oznacza możliwość poniesienia strat w wyniku nieadekwatnych lub zawodnych procesów wewnętrznych, błędów ludzkich, błędów systemów, a także w wyniku zdarzeń zewnętrznych.

Ryzyko różnicy stóp zwrotu Subfunduszu i indeksu MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index. Subfundusz dąży do osiągnięcia stopy zwrotu równej stopie zwrotu z indeksu MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index. Dopuszczalna jest taka modyfikacja składu aktywów Subfunduszu, która będzie w zgodzie z odpowiednimi limitami i ograniczeniami inwestycyjnymi Subfunduszu, jednak spowoduje brak osiągnięcia stopy zwrotu równej stopie zwrotu z indeksu. To z kolei może spowodować, że stopa zwrotu Subfunduszu będzie się różnić od stopy zwrotu indeksu MSCI World Real Estate Net Total Return USD Index.

Opis tych oraz innych czynników ryzyka znajduje się w Prospekcie Informacyjnym w rozdziale III.12, punkt 2. 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 Subfunduszu z ostatnich 10 lat.
Scenariusz niekorzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między grudniem 2021 i październikiem 2023.
Scenariusz umiarkowany miał miejsce w przypadku inwestycji między marcem 2016 i marcem 2021.
Scenariusz korzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między grudniem 2016 i grudniem 2021.

Zalecany okres utrzymywania: **5 lat**

Przykładowa inwestycja: **50 000 PLN**

Scenariusze		Jeżeli oszczędzający wyjdzie z produktu po 1 roku	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z produktu po 5 latach
Minimum	W tym Subfunduszu 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	4 930 PLN -90,1%	5 790 PLN -35,0%
Scenariusz niekorzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	37 020 PLN -26,0%	33 950 PLN -7,5%
Scenariusz umiarkowany	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	50 100 PLN 0,2%	58 740 PLN 3,3%
Scenariusz korzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	66 950 PLN 33,9%	72 550 PLN 7,7%

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.

Przedstawione scenariusze są ilustracjami opartymi na wynikach z przeszłości i założeniach zaprezentowanych w tabeli powyżej. Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile pieniędzy możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych.

CO SIĘ STANIE, JEŚLI TFI PZU SA NIE MA MOŻLIWOŚCI WYPŁATY?

Podmiotem zobowiązanym z mocy prawa do wypłaty środków w przypadku żądania odkupienia Jednostek Uczestnictwa przez Uczestnika jest inPZU SFIO. Fundusz inPZU SFIO posiada osobowość prawną, a co za tym idzie jego aktywa oraz pasywa są formalnie oddzielone od aktywów i pasywów Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych PZU SA. Inwestor indywidualny nie może ponieść straty finansowej w związku z niewykonaniem zobowiązania przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU SA. Strata Inwestora może być skutkiem materializacji ryzyk opisanych w niniejszym dokumencie w części „Co to za produkt" oraz „Jakie są ryzyka i możliwe korzyści?". Strata finansowa, którą może ponieść Inwestor, nie jest objęta systemem rekompensat ani gwarancji.

JAKIE SĄ KOSZTY?

Osoba doradzająca w zakresie inwestycji w Subfundusz lub go sprzedająca może naliczyć dodatkowe koszty. Opłata z tytułu zamiany Jednostek Uczestnictwa Subfunduszu na Jednostki Uczestnictwa tej samej kategorii innego Subfunduszu może różnić się od standardowej opłaty za nabycie i odkupienie Jednostek Uczestnictwa. Zgodnie z Prospektem Informacyjnym może ona wynieść maksymalnie 1,0%.

Koszty w czasie

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

	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z produktu po 1 roku	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z produktu po 5 latach
Całkowite koszty	1 549 PLN	7 085 PLN
Wpływ kosztów na zwrot w skali roku (*)	3,1%	2,4%

* 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 5,7% przed uwzględnieniem kosztów i 3,3% po uwzględnieniu kosztów.

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 Subfundusz. Przedstawione kwoty są ilustracjami opartymi na przykładowej kwocie inwestycji i różnych możliwych okresach utrzymywania inwestycji.

Struktura kosztów

Koszty jednorazowe (ponoszone przy wejściu lub wyjściu)		Jeżeli oszczędzający wyjdzie z produktu po 1 roku
Koszty wejścia	Obejmuje to koszty dystrybucji w wysokości 1,00% zainwestowanej kwoty. Osoba sprzedająca Ci produkt poinformuje Cię o rzeczywistej kwocie opłaty. Zgodnie z Prospektem Informacyjnym może ona wynieść maksymalnie 1,0%.	500 PLN
Koszty wyjścia	Nie pobieramy opłaty za wyjście w przypadku tego produktu.	nie dotyczy
Koszty bieżące (ponoszone każdego roku)		
Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne	1,51% wartości Twojej inwestycji rocznie. Podana wysokość rocznych opłat bieżących ma charakter szacunkowy. Została przyjęta na podstawie aktualnej stawki wynagrodzenia Towarzystwa za zarządzanie Subfunduszem oraz szacowanych pozostałych kosztach funkcjonowania Subfunduszu. Roczne sprawozdanie Subfunduszu za każdy rok obrotowy zawiera szczegółowe informacje dotyczące faktycznej wysokości pobranych opłat.	754 PLN
Koszty transakcji	0,59% wartości Twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunkowa kwota kosztów związanych z zakupem i sprzedażą składników portfela Subfunduszu. Rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od tego, jak dużo kupujemy i sprzedajemy.	295 PLN
Koszty dodatkowe ponoszone w szczególnych warunkach		
Opłaty za wyniki i premie motywacyjne	W przypadku tego produktu nie ma opłaty za wyniki.	nie dotyczy

Przedstawione powyżej kwoty są wielkościami szacunkowymi opartymi na kosztach Funduszu z przeszłości i mogą różnić się od faktycznych kosztów jakie poniesiesz.

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

Zalecany minimalny okres utrzymywania 5 lat.

Inwestor może wypłacić środki przed upływem zalecanego minimalnego okresu inwestycji. Fundusz odkupuje Jednostki Uczestnictwa w każdym dniu wyceny. Dniem tym jest każdy dzień, na który przypada zwyczajna sesja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. inPZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty może zawiesić odkupywanie Jednostek Uczestnictwa Subfunduszu.

Rezygnacja z inwestycji przed upływem zalecanego minimalnego okresu utrzymywania wpływa na poziom ryzyka związanego z inwestycją w Subfundusz i może być niekorzystna dla stopy zwrotu z inwestycji, gdyż wartość końcowa jest uzależniona od momentu wyjścia z inwestycji.

W ramach Jednostek Uczestnictwa kategorii A Subfundusz nie pobiera żadnych dodatkowych opłat z tytułu odkupienia Jednostek Uczestnictwa - niezależnie od czasu trwania inwestycji. Kwota wypłaconych środków może zostać obniżona przez potrącenie 19% podatku od zysków kapitałowych.

JAK MOGĘ ZŁOŻYĆ SKARGĘ?

Reklamacje dotyczące usług świadczonych przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółkę Akcyjną Inwestor może wnosić:
- korespondencyjnie na adres TFI PZU SA, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa lub na adres Pekao Financial Services Sp. z o.o., ul. Postępu 21, 02-676 Warszawa,
- osobiście (w formie pisemnej lub ustnie) w siedzibie TFI PZU SA, szczegółowy sposób składania reklamacji jest zamieszczony na in.pzu.pl,
- za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail: tfi@pzu.pl lub
- w formie elektronicznej przy wykorzystaniu formularza kontaktowego dostępnego w Internecie na stronie in.pzu.pl,
- telefonicznie pod nr: 22 640 05 55.

Szczegółowe informacje dotyczące rozpatrywania reklamacji znajdują się w Prospekcie Informacyjnym inPZU SFIO oraz na stronie internetowej Towarzystwa.

INNE ISTOTNE INFORMACJE

Szczegółowe informacje dotyczące Subfunduszu, które inPZU SFIO jest zobowiązany publikować, to: Prospekt Informacyjny, Statut, półroczne i roczne sprawozdania finansowe, które inPZU SFIO udostępnia na stronie in.pzu.pl.

Na stronie internetowej in.pzu.pl, w zakładce poświęconej Subfunduszowi, znajdują się również informacje na temat comiesięcznych historycznych scenariuszy dotyczących wyników Subfunduszu oraz wyników osiągniętych w przeszłości przez Subfundusz w okresie 10 lat.