

Cel

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

Produkt

Global Cities

subfundusz Schroder International Selection Fund

Klasa A Akumulacja EUR (LU0638090042)

Ten produkt jest zarządzany przez spółkę Schroder Investment Management (Europe) S.A, która jest częścią Schroders Group. Więcej informacji na temat tego produktu można znaleźć na stronie www.schroders.com lub pod numerem telefonu +352 341 342 212. Za nadzorowanie nad spółką Schroder Investment Management (Europe) S.A. w odniesieniu do niniejszego dokumentu zawierającego kluczowe informacje odpowiedzialne jest Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Spółka Schroder Investment Management (Europe) S.A. otrzymała zezwolenie na prowadzenie działalności w Luksemburgu i podlega regulacji przez CSSF.

Niniejszy dokument został sporządzony dnia 23/12/2025.

Co to za produkt?

Typ

Jest to otwarty fundusz UCITS.

Okres

Fundusz utworzono na czas nieokreślony. W pewnych okolicznościach fundusz może zostać jednostronnie rozwiązany zgodnie z wymogami prawnymi.

Cel inwestycyjny

Fundusz dąży do zapewnienia wzrostu wartości kapitału przewyższającego stopę zwrotu z indeksu FTSE EPRA NAREIT Developed Index (Net TR, USD) po potrąceniu opłat, w okresie od trzech do pięciu lat, poprzez inwestycje w akcje spółek sektora nieruchomości z całego świata, które posiadają aktywa w miastach o znaczeniu globalnym i które zarządzający inwestycjami uzna za inwestycje zrównoważone.

Fundusz jest aktywnie zarządzany i inwestuje swoje aktywa w (i) zrównoważone inwestycje, czyli takie, które przyczyniają się do tworzenia bardziej odpornych na wpływ środowiskowy i innowacyjnych miast i infrastruktury, oraz (ii) inwestycje, które zarządzający inwestycjami uzna za neutralne w ramach swoich kryteriów zrównoważonego rozwoju.

Fundusz inwestuje co najmniej dwie trzecie swoich aktywów w akcje spółek sektora nieruchomości z całego świata, ze szczególnym uwzględnieniem spółek inwestujących w miastach, które zdaniem zarządzającego inwestycjami mogą liczyć na dalszy wzrost gospodarczy, wspierany przez takie czynniki jak silna infrastruktura oraz odpowiednie systemy planowania.

Fundusz może również inwestować do jednej trzeciej swoich aktywów bezpośrednio lub pośrednio w inne papiery wartościowe (w tym inne klasy aktywów), kraje, regiony, branże lub waluty, fundusze inwestycyjne, warranty i inwestycje na rynku pieniężnym oraz posiadać środki pieniężne (z zastrzeżeniem ograniczeń wymienionych w Załączniku I do prospektu funduszu).

Fundusz może stosować instrumenty pochodne w celu zmniejszenia ryzyka lub bardziej efektywnego zarządzania funduszem.

Fundusz jest wyceniany w odniesieniu do wartości aktywów netto aktywów bazowych.

Fundusz nie inwestuje bezpośrednio w określone rodzaje działalności, branże lub grupy emitentów powyżej limitów określonych w części „Ujawnianie informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem” na stronie internetowej funduszu pod adresem <https://www.schroders.com/en/lu/private-investor/gfc>

Fundusz inwestuje w spółki, które nie powodują znaczących szkód dla środowiska lub społeczeństwa oraz mają dobre praktyki zarządzania, określone przez kryteria oceny zarządzającego inwestycjami.

Zarządzający inwestycjami może również współpracować ze spółkami znajdującymi się w funduszu w celu wyeliminowania zidentyfikowanych

słabości w obszarze zrównoważonego rozwoju. Więcej szczegółowych informacji na temat podejścia zarządzającego inwestycjami do zrównoważonego rozwoju jest dostępnych w prospekcie i na stronie <https://www.schroders.com/en/lu/private-investor/strategiccapabilities/sustainability/disclosures>.

Poziom referencyjny: Wyniki funduszu należy oceniać w odniesieniu do docelowego poziomu referencyjnego, jakim jest przekroczenie stopy zwrotu z FTSE EPRA NAREIT Developed Index (Net TR, USD). Oczekuje się, że spektrum inwestycji funduszu będzie istotnie pokrywało się ze składnikami docelowego poziomu referencyjnego. Zarządzający inwestycjami inwestuje w sposób uznaniowy i nie istnieją ograniczenia co do zakresu, w jakim portfel i wyniki Funduszu mogą odbiegać od docelowego poziomu referencyjnego. Poziomy referencyjny nie uwzględnia aspektu środowiskowego i społecznego ani celu zrównoważonego wzrostu (zależnie od przypadku) funduszu. Szczegółowe informacje znajdują się w załączniku III do prospektu funduszu.

Waluta: Walutą subfunduszu jest USD. Walutą klasy udziałów jest EUR.

Częstotliwość transakcji: Inwestycja może zostać zrealizowana na żądanie. Fundusz ten dokonuje transakcji codziennie.

Polityka dystrybucyjna: W ramach klasy udziałów następuje kumulacja bieżącego dochodu realizowanego na inwestycjach funduszu, co oznacza, że pozostaje on w funduszu, a jego wartość znajduje odzwierciedlenie w cenie klasy udziałów.

Depozytariusz: J.P. Morgan SE

Planowany inwestor detaliczny

Fundusz może być odpowiedni dla inwestorów, którzy są bardziej zainteresowani maksymalizacją zwrotów długoterminowych niż minimalizacją ewentualnych strat krótkoterminowych. Fundusz jest przeznaczony dla inwestorów indywidualnych, którzy mają podstawową wiedzę inwestycyjną oraz możliwość ponoszenia dużych strat krótkoterminowych. Inwestycja ta powinna stanowić część zróżnicowanego portfela inwestycyjnego. Ten fundusz nadaje się do ogólnej sprzedaży skierowanej do inwestorów indywidualnych i profesjonalnych za pośrednictwem wszystkich kanałów dystrybucji z wykorzystaniem lub bez wykorzystania profesjonalnego doradztwa.

Dodatkowe informacje o funduszu, w tym prospekt informacyjny, najnowszy raport roczny, ewentualny późniejszy raport półroczny oraz informacje o aktualnej cenie jednostek uczestnictwa można uzyskać w siedzibie spółki zarządzającej funduszu pod adresem 5, rue Höhenhof, L-1736 Senningerberg, Luxembourg (Luksemburg) oraz na stronie internetowej www.schroders.com/kiids. Materiały te są dostępne bezpłatnie w języku angielskim, flamandzkim, francuskim, niemieckim, włoskim i hiszpańskim.

Jakie są ryzyka i możliwe korzyści?

Ryzyko



Niższe Ryzyko



Wskaźnik ryzyka zakłada przechowywanie produktu przez 3 lat.

Ogólny wskaźnik ryzyka stanowi wskazówkę co do poziomu ryzyka tego produktu w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo straty pieniędzy na produkcie z powodu zmian rynkowych lub wskutek tego, że nie mamy możliwości wypłacenia ci pieniędzy.

Scenariusze dotyczące wyników

Zalecany okres utrzymywania:		3 latach	
Przykładowa inwestycja:		EUR 10000	
		Jeżeli oszczędzający wyjdzie z programu po 1 roku	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z programu po 3 latach
Scenariusze			
Minimum	Nie istnieje minimalna gwarantowana stopa zwrotu. Możliwa jest utrata części lub całości zainwestowanych środków.		
Warunki skrajne	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	EUR 1980	EUR 2640
	Średnia roczna stopa zwrotu	-80.2%	-35.8%
Niekorzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	EUR 7060	EUR 8030
	Średnia roczna stopa zwrotu	-29.4%	-7.0%
Umiarkowany	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	EUR 9710	EUR 10620
	Średnia roczna stopa zwrotu	-2.9%	2.0%
Korzystny	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów	EUR 12790	EUR 15060
	Średnia roczna stopa zwrotu	27.9%	14.6%

Przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu, ale mogą nie obejmować wszystkich kosztów, które płacisz swojemu doradcy lub dystrybutorowi. Dane te nie uwzględniają osobistej sytuacji podatkowej inwestora, co może również wpłynąć na wysokość jego zwrotu z inwestycji.

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 produktu i odpowiedniego poziomu referencyjnego z ostatnich 10 lat.

Produkt ten został sklasyfikowany jako 4 z 7, co stanowi średnią kategorię ryzyka.

Fundusz należy do tej kategorii, ponieważ może podejmować wyższe ryzyko w poszukiwaniu wyższych stóp zwrotu, a jego cena może odpowiednio rosnąć, jak i spadać.

Należy pamiętać o ryzyku walutowym. W niektórych okolicznościach możesz otrzymywać płatności w innej walucie, więc ostateczny zwrot, jaki otrzymasz, może zależeć od kursu wymiany między dwiema walutami. Ryzyko to nie jest uwzględniane we wskaźniku przedstawionym powyżej.

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

Więcej informacji na temat innych rodzajów ryzyka można znaleźć na stronie www.schroders.com.

Co się stanie, jeśli Schroder Investment Management (Europe) S.A. nie ma możliwości wypłaty?

Aktywa funduszu są przechowywane przez depozytariusza, więc niewypłacalność spółki Schroder Investment Management (Europe) S.A. nie wpłynęłaby na możliwość wypłaty środków przez fundusz. Ponadto aktywa funduszu są oddzielone od aktywów depozytariusza, co ogranicza ryzyko poniesienia straty przez fundusz w przypadku niewykonania zobowiązania bądź niewypłacalności depozytariusza lub osoby działającej w jego imieniu. Jednak w przypadku straty nie istnieje system rekompensat ani gwarancji, który mógłby taką stratę zrekompensować.

Jakie są koszty?

Koszty w czasie

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 osiągniętych przez produkt. Przedstawione kwoty są ilustracjami opartymi na przykładowej kwocie inwestycji i różnych możliwych okresach inwestycji.

Założyliśmy, że:

w pierwszym roku otrzymałbyś z powrotem kwotę, którą zainwestowałeś (0% rocznej stopy zwrotu). W odniesieniu do pozostałych okresów utrzymywania założyliśmy, że produkt osiąga wyniki takie, jak pokazano w scenariuszu umiarkowanym

– zainwestowano 10 000,00 EUR

	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z programu po 1 roku	Jeżeli oszczędzający wyjdzie z programu po 3 latach
Łączne koszty	EUR 707	EUR 1216
Wpływ kosztów w skali roku (*)	7.1%	3.9% każdego roku

*Ilustruje coroczny wpływ kosztów na zmniejszenie zwrotu w okresie posiadania. Pokazuje, że w przypadku wyjścia z inwestycji po upływie zalecanego okresu posiadania przewidywana średnia roczna stopa zwrot wyniesie 4,5% przed odliczeniem kosztów i 0,7 % po ich odliczeniu.

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.

Skład kosztów

Koszty jednorazowe przy wejściu lub wyjściu		Jeżeli oszczędzający wyjdzie z programu po roku
Koszty wejścia	Koszty te są już zawarte w cenie, którą płacisz, wchodząc w tę inwestycję. Jest to najwyższa kwota, jaką zostaniesz obciążony. Osoba sprzedająca ci produkt poinformuje cię o rzeczywistej opłacie. [5.00%]	Do EUR 500
Koszty wyjścia	Nie pobieramy opłaty za wyjście w przypadku tego produktu, ale osoba sprzedająca ci produkt może taką opłatę pobierać.	EUR 0
Koszty bieżące ponoszone każdego roku		
Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne	Te szacunkowe koszty podano w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w ciągu ostatniego roku, które każdego roku naliczamy z tytułu zarządzania inwestycjami. [1.86%]	EUR 186
Koszty transakcji	Jest to szacunkowa kwota kosztów ponoszonych przy zakupie i sprzedaży bazowych wariantów inwestycyjnych dla danego produktu. Rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od tego, jak dużo kupujemy i sprzedajemy. [0.17%]	EUR 17
Koszty dodatkowe ponoszone w szczególnych warunkach		
Opłaty za wyniki	W przypadku tego produktu nie ma opłaty za wyniki.	EUR 0

Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze?

Nie ma wymaganego minimalnego okresu utrzymywania tego funduszu, ale inwestorzy nie powinni postrzegać go jako inwestycji krótkoterminowej i należy być przygotowanym na utrzymanie inwestycji przez co najmniej 3 lat(a). Inwestycję można jednak w dowolnym momencie umorzyć, z zastrzeżeniem obowiązujących kosztów i opłat związanych ze sprzedażą lub zakupem jednostek uczestnictwa, zgodnie z prospektem funduszu.

Jak mogę złożyć skargę?

W przypadku zamiaru złożenia skargi dotyczącej funduszu lub jakiegokolwiek aspektu usługi świadczonej przez Schroders, można skontaktować się z osobą pełniącą obowiązki Compliance Officer (specjalisty ds. zgodności z przepisami), Schroder Investment Management (Europe) S.A., pod adresem: 5, rue Höhenhof, L-1736 Senningerberg, Luksemburg, złożyć skargę za pomocą formularza kontaktowego na naszej stronie internetowej www.schroders.lu lub przesłać wiadomość e-mail na adres EUSIM-Compliance@Schroders.com.

Inne istotne informacje

W zależności od sposobu zakupu tych jednostek uczestnictwa inwestor może ponieść inne koszty, w tym prowizję na rzecz brokera, opłatę z tytułu użytkowania platformy i opłatę skarbową. W razie potrzeby dystrybutor dostarczy dodatkowe dokumenty.

Przepisy podatkowe: Fundusz podlega przepisom podatkowym obowiązującym w Luksemburgu, co może wpływać na indywidualną sytuację podatkową inwestora.

Celem funduszu są zrównoważone inwestycje (w rozumieniu art. 9 rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji na temat zrównoważonego finansowania (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR)). Oznacza to, że może posiadać ograniczoną ekspozycję na niektóre spółki, gałęzie przemysłu lub sektory i może zrezygnować z pewnych możliwości inwestycyjnych lub zbywać niektóre posiadane aktywa, które nie są zgodne z kryteriami zrównoważonego rozwoju określonymi przez zarządzającego inwestycjami. Fundusz może inwestować w spółki, które nie odzwierciedlają przekonań i wartości konkretnego inwestora.

Fundusz parasolowy: Ten fundusz jest subfunduszem funduszu parasolowego, którego nazwa widnieje na górze niniejszego dokumentu. Prospekt oraz sprawozdania okresowe sporządza się dla całego funduszu parasolowego. Aby chronić inwestorów, aktywa i zobowiązania każdego subfunduszu są z mocy prawa oddzielone od aktywów i zobowiązań pozostałych subfunduszy.

Niniejszy dokument zawierający kluczowe informacje jest aktualizowany co najmniej raz w ciągu 12 miesięcy, chyba że wprowadzono jakiekolwiek doraźne zmiany.

Obliczenia kosztów, wyników i ryzyka zawarte w niniejszym dokumencie zawierającym kluczowe informacje są zgodne z metodologią określoną w przepisach UE.

Wykres wyników osiągniętych w przeszłości (z ostatnich 10 lat) i scenariusze dotyczące wyników można zobaczyć pod adresem: www.schroderspriips.com/pl-pl/pl/priips/gfc/#/fund/SCHDR_F00000MMB9/-/-/profile/