Schroders

# Documento contenente le informazioni chiave

## Scopo

Il presente documento contiene le informazioni chiave di cui tutti gli investitori devono disporre in relazione a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

# Global Cities

un comparto di **Schroder International Selection Fund**

## Categoria A A distribuzione EUR (LU0683716608)

Questo prodotto è gestito da Schroder Investment Management (Europe) S.A., una società del Gruppo Schroders. Per maggiori informazioni su questo prodotto, consultate il sito web www.schroders.com oppure contattate il numero +352 341 342 212. La Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) è responsabile della supervisione di Schroder Investment Management (Europe) S.A. in relazione al presente Documento contenente le informazioni chiave. Schroder Investment Management (Europe) S.A. è autorizzata in Lussemburgo e regolamentata dalla CSSF.

Il presente documento è stato redatto in data 28/07/2026.

## Cos'è questo prodotto?

**Tipo**

È un fondo OICVM di tipo aperto.

**Durata**

Il fondo è istituito a tempo indeterminato. In determinate circostanze il fondo può essere chiuso unilateralmente in conformità con i requisiti legali.

**Obiettivo d'investimento**

Il Fondo mira a conseguire una crescita del valore del capitale e un reddito superiori all'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Index (Net TR, USD), al netto delle commissioni e in un periodo di tre-cinque anni, investendo in azioni e titoli connessi ad azioni di società immobiliari di tutto il mondo che possiedono attività in città a livello globale e che il Gestore degli investimenti considera investimenti sostenibili.

Il fondo è gestito attivamente e investe il proprio patrimonio in investimenti sostenibili, ossia investimenti in società immobiliari che contribuiscono a creare un ambiente urbano che fornisca ai residenti una buona qualità della vita, riducendo al minimo i costi per il pianeta e utilizzando le risorse in modo efficiente. Ciascuna società immobiliare è classificata come sostenibile se (i) raggiunge un punteggio di almeno il 50% sia nella componente di performance che nella componente di gestione della scheda di valutazione GRESB (la "Scheda di valutazione") e quindi raggiunge la soglia per il riconoscimento Green Star di GRESB o (ii) Schroders stabilisce che la società conseguirebbe un punteggio di almeno il 50% per ogni componente qualora fossero disponibili ulteriori prove attendibili nella Scheda di valutazione e fossero incluse nel calcolo del punteggio. Il Fondo può inoltre investire il proprio patrimonio in investimenti ritenuti neutri dal gestore degli investimenti in base ai criteri di sostenibilità, quali liquidità, Investimenti del mercato monetario e derivati utilizzati al fine di ridurre il rischio (copertura) o gestire il Fondo in modo più efficiente.

Il fondo investe almeno il 90% del patrimonio in azioni e titoli connessi ad azioni di società immobiliari sostenibili di tutto il mondo che generano la maggior parte dei propri utili da attività legate agli investimenti immobiliari e che possiedono attività in città a livello globale. Si tratta di città che presentano caratteristiche positive, come forza economica, solide infrastrutture di trasporto, istituzioni educative di alta qualità e una comunità aziendale innovativa, sulla base della valutazione del Gestore degli investimenti.

Il Fondo può inoltre investire fino a un terzo del proprio patrimonio direttamente o indirettamente in altri titoli (comprese altre classi di attività), Paesi, regioni, settori o valute, Fondi d'investimento, warrant e Investimenti del mercato monetario nonché detenere liquidità (fatte salve le restrizioni previste nell'Appendice I).

Il fondo può utilizzare strumenti derivati al fine di ridurre il rischio o ai fini di una gestione più efficiente.

Il fondo è valutato con riferimento al valore patrimoniale netto degli attivi sottostanti.

Il fondo non investe direttamente in determinate attività, settori o gruppi di emittenti al di sopra dei limiti indicati nella sezione "Informativa sulla sostenibilità" nella pagina web del fondo, https://www.schroders.com/en/lu/private-investor/gfc.

Il fondo investe in società che non provocano danni ambientali o sociali significativi e che hanno buone pratiche di governance, come stabilito dai criteri di rating del gestore degli investimenti.

Il gestore degli investimenti può inoltre impegnarsi con le società detenute dal fondo per risolvere i punti di debolezza concernenti le questioni relative alla sostenibilità. Ulteriori dettagli sull'approccio del gestore degli investimenti in relazione alla sostenibilità e sul suo impegno con le società sono disponibili sulla pagina web https://www.schroders.com/en-lu/lu/individual/what-we-do/sustainable-investing/our-sustainableinvestment- policies-disclosures-voting-reports/disclosures-and-statements/

***Benchmark:*** la performance del fondo deve essere valutata rispetto al suo benchmark target, che consiste nel superare l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Index (Net TR, USD). Si prevede che l'universo di investimento del fondo si sovrapponga, in misura consistente, agli elementi costitutivi del benchmark target. Il gestore degli investimenti investe su base discrezionale e non vi sono limiti alla misura in cui il portafoglio e la performance del fondo possono discostarsi dal benchmark target. I benchmark non tengono conto delle caratteristiche ambientali e sociali o dell'obiettivo sostenibile (se rilevante) del fondo. Per ulteriori dettagli, consultare l'appendice III del prospetto del fondo.

***Valuta:*** La valuta del comparto è USD. La valuta della categoria di azioni è EUR.

***Frequenza di negoziazione:*** è possibile ottenere il rimborso dell'investimento su richiesta. Il presente fondo opera negoziazioni su base giornaliera.

***Politica di distribuzione:*** Questa categoria di azioni corrisponde una distribuzione semestrale a un tasso variabile basato sul reddito lordo da investimento.

***Depositario:*** J.P. Morgan SE

**Investitore privato a cui si rivolge**

Il fondo è rivolto a investitori maggiormente interessati a massimizzare i rendimenti a lungo termine che a minimizzare eventuali perdite a breve termine. Il fondo è destinato a investitori al dettaglio che possiedono conoscenze di base in materia di investimenti e una capacità di sopportare ingenti perdite a breve termine. Questo investimento dovrebbe far parte di un portafoglio di investimenti variegato. Questo fondo è idoneo alla vendita generale a investitori al dettaglio e professionali attraverso tutti i canali di distribuzione, con o senza consulenza professionale.

Ulteriori informazioni in merito a questo fondo, inclusi il prospetto, la relazione annuale più recente, l'eventuale relazione semestrale successiva e il prezzo più recente delle azioni, sono reperibili presso la società di gestione del fondo all'indirizzo 5 Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Lussemburgo, e sul sito www.schroders.com/kiids. Sono disponibili a titolo gratuito in lingua inglese, fiamminga, francese, tedesca, italiana e spagnola.

## Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

**Rischi**




Rischio più basso — Rischio più alto

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sarà detenuto per 3 anni.

L'indicatore sintetico di rischio costituisce un'indicazione del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto con il valore di 4 su 7, che corrisponde a una classe di rischio media.

Il fondo rientra in questa categoria in quanto ha la facoltà di esporsi a rischi più elevati nel tentativo di riportare rendimenti maggiori e il suo prezzo può aumentare e diminuire di conseguenza.

Attenzione al rischio di cambio. In alcune circostanze, è possibile ricevere pagamenti in una valuta diversa, pertanto il rendimento finale che otterrete potrebbe dipendere dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è contemplato nell'indicatore sopra riportato.

Questo prodotto non include alcuna protezione dall'andamento futuro del mercato, pertanto potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Potete trovare maggiori informazioni sugli altri rischi nel prospetto, all'indirizzo www.schroders.com.

**Performance Scenari**

| Periodo di detenzione raccomandato: | | **3 anni** | |
|---|---|---|---|
| **Esempio di investimento:** | | **EUR 10000** | |
| | | **In caso di uscita dopo 1 anno** | **In caso di uscita dopo 3 anni** |
| **Scenari** | | | |
| **Minimo** | Non è previsto un rendimento minimo garantito. Potreste perdere una parte o la totalità del vostro investimento. | | |
| **Stress** | **Possibile rimborso al netto dei costi** | **EUR 1980** | **EUR 2640** |
| | Rendimento medio per ciascun anno | -80.2% | -35.8% |
| **Sfavorevole** | **Possibile rimborso al netto dei costi** | **EUR 6960** | **EUR 7930** |
| | Rendimento medio per ciascun anno | -30.4% | -7.5% |
| **Moderato** | **Possibile rimborso al netto dei costi** | **EUR 9700** | **EUR 10620** |
| | Rendimento medio per ciascun anno | -3.0% | 2.0% |
| **Favorevole** | **Possibile rimborso al netto dei costi** | **EUR 12800** | **EUR 15060** |
| | Rendimento medio per ciascun anno | 28.0% | 14.6% |

Le cifre indicate includono tutti i costi del prodotto stesso, ma potrebbero non includere tutti i costi che versate al vostro consulente o distributore. Le cifre non tengono conto della vostra personale situazione fiscale, che potrebbe anch'essa incidere sull'ammontare del rimborso.

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto e di un parametro di riferimento idoneo negli ultimi 10 anni. Gli scenari riportati sono illustrazioni basate sui risultati passati e su alcune ipotesi.

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Lo scenario sfavorevole si è verificato per un investimento tra il 04 2022 e il 08 2024

Lo scenario moderato si è verificato per un investimento tra il 12 2014 e il 12 2017

Lo scenario favorevole si è verificato per un investimento tra il 12 2018 e il 12 2021

## Cosa accade se Schroder Investment Management (Europe) S.A. non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Le attività del fondo sono detenute in custodia dal suo depositario, pertanto la capacità del fondo di effettuare i pagamenti non è influenzata dall'eventuale insolvenza di Schroder Investment Management (Europe) S.A. Inoltre, le attività del fondo sono separate dalle attività del depositario, il che limita il rischio di perdita del fondo in caso di inadempimento o insolvenza del depositario o del soggetto che agisce per suo conto. Tuttavia, in caso di perdita, non esiste un sistema di compensazione o di garanzia che possa compensare la stessa.

## Quali sono i costi?

**Costi nel tempo**

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi di investimento.

Si è ipotizzato quanto segue:
- Nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato
- 10 000,00 EUR di investimento

| | **In caso di uscita dopo 1 anno** | **In caso di uscita dopo 3 anni** |
|---|---|---|
| **Costi totali** | **EUR 706** | **EUR 1115** |
| **Incidenza annuale dei costi (*)** | **7.0%** | **3.8% ogni anno** |

*Ciò illustra le modalità secondo le quali i costi riducono il rendimento ogni anno durante il periodo di detenzione. Ad esempio, viene mostrato come un rimborso che avvenga nel periodo di detenzione raccomandato generi un rendimento medio annuo stimato del 4,5% al lordo dei costi e del 0,7% al netto dei costi.

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

**Scorporo dei costi**

| Costi una tantum di ingresso o di uscita | | In caso di uscita dopo 1 anno |
|---|---|---|
| **Costi di ingresso** | Questi costi sono già inclusi nel prezzo pagato al momento della sottoscrizione dell'investimento. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il prodotto vi informerà del costo effettivo. [5.00%] | Fino a EUR 500 |
| **Costi di Uscita** | Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto ma la persona che vende il prodotto può farlo. | EUR 0 |
| **Costi correnti registrati ogni anno** | | |
| **Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio** | Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno e l'importo si applica ogni anno per la gestione degli investimenti. [1.86%] | EUR 189 |
| **Costi di transazione** | Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto. [0.14%] | EUR 14 |
| **Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni** | | |
| **Commissioni di performance** | Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance. | EUR 0 |

## Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Non vi è un periodo minimo di detenzione per il presente fondo, ma si invitano gli investitori a non considerarlo un investimento a breve termine e a essere preparati a mantenere l'investimento per almeno 3 anni. Tuttavia, è possibile riscattare il proprio investimento in qualsiasi momento, fatti salvi i costi e gli oneri applicabili relativi alla vendita o all'acquisto delle azioni, in conformità al prospetto del fondo.

## Come presentare reclami?

Se desiderate presentare un reclamo sul fondo o su qualsiasi aspetto del servizio fornitovi da Schroders, potete contattare il Compliance Officer, Schroder Investment Management (Europe) S.A., al 5 Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Lussemburgo, o presentare il vostro reclamo tramite il modulo di contatto sul nostro sito web, **www.schroders.com** oppure via e-mail all'indirizzo **EUSIM-Compliance@Schroders.com**.

## Altre informazioni pertinenti

A seconda della modalità di acquisto di queste azioni, potreste dover sostenere altri costi, tra cui commissioni di intermediazione, commissioni di piattaforma e imposta di bollo. Se necessario, il distributore fornirà documenti aggiuntivi.

**Legislazione fiscale:** il fondo è soggetto alla legislazione fiscale lussemburghese, il che potrebbe avere un impatto sulla posizione fiscale personale.

Il fondo ha come obiettivo l'investimento sostenibile (ai sensi della definizione di cui all'Articolo 9 del Regolamento SFDR). Ciò significa che può avere un'esposizione limitata ad alcune società, industrie o settori e potrebbe rinunciare a determinate opportunità di investimento o alienare determinate partecipazioni non in linea con i criteri di sostenibilità selezionati dal gestore degli investimenti. Il fondo può investire in società che non riflettono le convinzioni e i valori di un particolare investitore.

***Fondo multicomparto:*** questo fondo è un comparto di un fondo multicomparto, la cui denominazione è riportata nella parte superiore del presente documento. Il prospetto e le relazioni periodiche vengono redatti relativamente a tutto il fondo multicomparto. Al fine di tutelare gli investitori, le attività e le passività di ciascun comparto sono separate per legge da quelle degli altri comparti.

Il presente Documento contenente le informazioni chiave viene aggiornato almeno ogni 12 mesi, salvo in presenza di modifiche ad hoc.

I calcoli relativi a costi, performance e rischi contenuti nel presente Documento Contenente le Informazioni Chiave seguono la metodologia prescritta dalla normativa UE.

Potete visualizzare il grafico delle prestazioni passate (negli ultimi 10 anni) e i dati storici degli scenari di performance all'indirizzo: www.schroderspriips.com/it-it/it/priips/gfc/#/fund/SCHDR_F00000N53Q/-/-/profile/