

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Global Real Estate Total Return

ein Teilfonds von Schroders Capital Semi-Liquid
Klasse IZ Ausschüttend USD (LU2523340680)

Dieses Produkt wird von Schroder Investment Management (Europe) S.A., einem Mitglied der Schroders Group, verwaltet. Weitere Informationen zu diesem Produkt finden Sie im Internet unter www.schroders.com oder rufen Sie an unter +352 341 342 212. Die Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) ist im Zusammenhang mit diesem Basisinformationsblatt verantwortlich für die Beaufsichtigung von Schroder Investment Management (Europe) S.A. Schroder Investment Management (Europe) S.A. ist in Luxemburg zugelassen und wird durch die CSSF reguliert.

Dieses Dokument wurde am 31/10/2025 erstellt.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht unkompliziert ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Dies ist ein offener alternativer Investmentfonds (AIF).

Laufzeit

Der Fonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt. Unter bestimmten Umständen kann der Fonds gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einseitig gekündigt werden.

Anlageziel

Der Fonds zielt darauf ab, über einen Zeitraum von fünf bis sieben Jahren Kapitalwachstum zu erzielen, indem er direkt oder indirekt in eine diversifizierte Palette von Private-Equity- und öffentliche Immobilienanlagen weltweit investiert.

Der Fonds investiert direkt und indirekt in Beteiligungen von nicht börsennotierten Unternehmen („Private Equity“) und in nicht börsennotierte fest und variabel verzinsliche Wertpapiere („Private Debt“). Der Fonds kann auch in Aktien und aktienähnliche Wertpapiere von börsennotierten Immobiliengesellschaften investieren („Public Real Estate Investments“). Der Fonds zielt auf Anlagen in Städten ab, die nach Ansicht des Anlageverwalters gut positioniert sind, um von einem höheren Wirtschaftswachstum zu profitieren.

Der Anlageverwalter bewertet die Nachhaltigkeitsaspekte potenzieller Anlagen mithilfe eines proprietären Tools.

Der Fonds kann bis zu 100 % in Private Equity und bis zu 25 % in Immobilienkredite investieren. Diese Anlagen können direkt oder indirekt oder über Investmentfonds, Zweckgesellschaften oder sonstige Holdingstrukturen getätigt werden. Der Fonds kann bis zu 25 % direkt oder indirekt in öffentliche Immobilienanlagen investieren.

Der Fonds kann in Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds investieren sowie Barmittel halten. In Ausnahmefällen können bis zu 100 % in diesen Vermögenswerten gehalten werden.

Der Fonds kann bis zu 100 % seines gesamten Nettovermögens in nicht börsennotierte Wertpapiere investieren. Mit Ausnahme von Anlagen in offenen Investmentfonds dürfen – bezogen auf den Zeitpunkt der Anlage – jedoch nicht mehr als 15 % des gesamten Nettovermögens in eine einzige Anlage investiert werden. Diese Einschränkungen gelten nicht für die ersten 12 Monate nach dem Auflagedatum des Fonds. Der Fonds kann bis zu 50 % seines Vermögens in einem einzigen offenen Investmentfonds anlegen.

Der Fonds kann Derivate einsetzen, um Anlagegewinne zu erzielen, das Risiko zu reduzieren oder den Fonds effizienter zu verwalten.

Der Fonds wird mit Bezug auf den Nettoinventarwert der Basisvermögenswerte bewertet.

Benchmark: Der Fonds hat keine Benchmark. Die Wertentwicklung des Fonds sollte im Hinblick auf sein Anlageziel bewertet werden, mittel- bis langfristig eine positive Rendite zu erzielen.

Der Anlageverwalter investiert auf diskretionärer Basis und ist nicht auf Anlagen gemäß der Zusammensetzung einer Benchmark beschränkt. Es wird nicht erwartet, dass der Fonds die Wertentwicklung einer Benchmark nachbildet.

Währung: Die Währung des Teilfonds ist der USD. Die Währung der Anteilsklasse ist der USD.

Handeshäufigkeit: Sie können Ihre Anlage auf Antrag zurückgeben. Dieser Fonds wird wie folgt gehandelt: Zeichnungen: Monatlich; Rücknahmen: Vierteljährlich.

Ausschüttungspolitik: Diese Anteilsklasse zahlt eine vierteljährliche Ausschüttung zu einem variablen Satz auf der Basis des Brutto-Anlageertrags.

Verwahrstelle: Brown Brothers Harriman (Luxembourg) S.C.A.

Vorgesehener Kleinanleger

Der Fonds kann für Anleger mit einem längerfristigen Anlagehorizont geeignet sein, die eher auf langfristige Erträge als auf kurzfristige Verluste bedacht sind. Der Anleger verfügt über ausreichende Risikotoleranz und Vermögenswerte, um potenzielle Verluste im Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien aufzufangen. Der Fonds ist für professionelle Anleger gedacht. Der Fonds ist nicht für Kleinanleger gedacht, es sei denn, diese werden von einem professionellen Anlageberater beraten oder sind versierte Anleger. Diese Anlage sollte als Bestandteil eines diversifizierten Anlageportfolios verwendet werden.

Weitere Informationen über diesen Fonds, einschließlich des Prospekts, des letzten Jahresberichts, späterer Halbjahresberichte sowie der aktuellsten Anteilspreise, sind von der Verwaltungsgesellschaft des Fonds in 5, rue Höhenhof, L-1736 Senningerberg, Luxemburg, sowie unter www.schroders.com/kiids erhältlich. Die Informationen sind kostenlos auf Englisch, Flämisch, Französisch, Deutsch, Italienisch und Spanisch verfügbar.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risiken



Der Risikoindikator basiert auf der Annahme, dass Sie das Produkt 5 Jahre lang halten.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 4 eingestuft, wobei 4 einer mittleren Risikoklasse entspricht.

Der Fonds ist dieser Kategorie zugeordnet, weil er bei dem Versuch, höhere Erträge zu erzielen, höhere Risiken eingehen kann. Sein Preis kann dementsprechend steigen oder fallen.

Beachten Sie das Währungsrisiko. Unter bestimmten Umständen erhalten Sie Zahlungen in einer anderen Währung, sodass die endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängt. Dieses Risiko ist in dem oben aufgeführten Indikator nicht berücksichtigt.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor der zukünftigen Marktentwicklung, sodass Sie Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren könnten.

Liquiditätsrisiko: Sie können womöglich Ihr Produkt nicht problemlos verkaufen oder müssen zu einem Preis verkaufen, der sich wesentlich auf die Höhe des Betrags auswirkt, den Sie zurückbekommen.

Performance-Szenarien

Empfohlene Haltedauer:		5 Jahre
Anlagebeispiel:		USD 10000
		Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie können Teile Ihres Anlagebetrags oder den gesamten Anlagebetrag verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	USD 7710
	Jährliche Durchschnittsrendite	-5.1%
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	USD 10500
	Jährliche Durchschnittsrendite	1.0%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	USD 13680
	Jährliche Durchschnittsrendite	6.5%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	USD 15280
	Jährliche Durchschnittsrendite	8.9%

Die angegebenen Zahlen enthalten alle Kosten des Produkts selbst, jedoch gegebenenfalls nicht alle Kosten, die Sie Ihrem Berater oder Ihrer Vertriebsstelle zahlen. Die Zahlen berücksichtigen nicht Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den Betrag, den Sie zurückbekommen, auswirken kann.

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahre Jahren. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um

Abbildungen, die auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen beruhen.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen dem 06 2023 und dem 06 2024

Das mittlere Szenario wurde auf der Grundlage der für eine Anlage zwischen dem 06 2018 und dem 06 2023verwendeten geeigneten Benchmark simuliert

Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen dem 06 2014 und dem 06 2019

Was geschieht, wenn Schroder Investment Management (Europe) S.A. nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Vermögenswerte des Fonds werden von seiner Verwahrstelle verwahrt, sodass die Zahlungsfähigkeit des Fonds durch die Insolvenz der Schroder Investment Management (Europe) S.A. nicht beeinträchtigt würde. Darüber hinaus werden die Vermögenswerte des Fonds von den Vermögenswerten der Verwahrstelle getrennt, was das Risiko eines Verlusts des Fonds im Falle eines Zahlungsausfalls oder einer Insolvenz der Verwahrstelle oder einer in ihrem Namen handelnden Person begrenzt. Im Falle eines Verlusts gibt es jedoch keine Entschädigungs- oder Garantieregelung, die einen solchen Verlust ausgleichen könnte.

Welche Kosten entstehen?

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10 000,00 USD werden investiert

Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen	
Kosten insgesamt	USD 874
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	1.3% pro Jahr

*Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 7,8 % vor Kosten und 6,5 % nach Kosten betragen.

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Wir berechnen keine Einstiegsgebühr.	USD 0
Ausstiegskosten	Eine Rücknahmegebühr von bis zu 5,00 %, die dem Fonds zu zahlen ist, kann nach Ermessen der Direktoren von Zeit zu Zeit anfallen, wenn der Fonds zum Nachteil der übrigen Aktionäre Vermögensverkäufe auf dem Sekundärmarkt zu einem Spread vornehmen müsste, um Rücknahmeanfragen zu erfüllen. Diese Rücknahmegebühr wird unter Berücksichtigung dieses Spreads festgesetzt, und Aktionäre, die einen Antrag auf Rücknahme von Aktien gestellt haben, werden rechtzeitig über die anfallende Rücknahmegebühr informiert.	USD 0
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Bei diesen Kosten handelt es sich um eine Schätzung, die auf den tatsächlichen Kosten des letzten Jahres basiert, die wir jedes Jahr für die Verwaltung Ihrer Anlagen verwenden. [1.12%]	USD 112
Transaktionskosten	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. [0.07 %]	USD 7
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt fällt keine Performancegebühr an.	USD 0

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre Aufgrund der Art der zugrunde liegenden Vermögenswerte kann der Fonds für Anleger mit einem längerfristigen Anlagehorizont geeignet sein, die eher auf langfristige Erträge als auf kurzfristige Verluste bedacht sind. Wenn Sie frühzeitig aussteigen, kann das Risiko erheblich variieren und Sie erhalten möglicherweise weniger zurück.

Der Fonds kann am letzten Geschäftstag im März, Juni, September und Dezember (der „Handelstag“) zurückgenommen werden und der Stichtag für Rücknahmen liegt 90 Tage vor jedem Handelstag.

Die Nettorücknahmen an einem Handelstag dürfen jeweils 5 % des Nettoinventarwerts des Fonds nicht überschreiten. Wenn die Rücknahmeanträge über dieser Grenze von 5 % liegen, werden sie anteilig bearbeitet. Eine Rücknahmegebühr von bis zu 5 %, die an den Fonds zu zahlen ist, kann nach dem Ermessen des Verwaltungsrats erhoben werden, wie in der Tabelle „Zusammensetzung der Kosten“ oben beschrieben.

Wie kann ich mich beschweren?

Falls Sie sich über den Fonds oder einen Aspekt der Ihnen von Schroders bereitgestellten Dienste beschweren wollen, können Sie sich an den Compliance-Beauftragten, Schroder Investment Management (Europe) S.A. mit Sitz in 5, rue Höhenhof, L-1736 Senningerberg, Luxemburg, wenden. Alternativ können Sie Ihre Beschwerde über das Kontaktformular auf unserer Website www.schroders.com oder per E-Mail an EUSIM-Compliance@Schroders.com einreichen.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Je nachdem, wie Sie diese Anteile kaufen, können Ihnen weitere Kosten entstehen, darunter Maklerprovisionen, Plattformgebühren und Stempelsteuer. Die Vertriebsstelle wird Ihnen bei Bedarf zusätzliche Dokumente zur Verfügung stellen.

Steuergesetzgebung: Der Fonds unterliegt der Steuergesetzgebung Luxemburgs, was sich auf Ihre persönliche Steuersituation auswirken kann.

Umbrella-Fonds: Dieser Fonds ist ein Teilfonds eines Umbrella-Fonds, dessen Name zu Beginn dieses Dokuments angegeben ist. Der Prospekt sowie die regelmäßigen Berichte werden für den gesamten Umbrella-Fonds erstellt. Um Anleger zu schützen, sind die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der einzelnen Teilfonds gesetzlich von denen der übrigen Teilfonds getrennt.

Dieses Basisinformationsblatt wird mindestens alle zwölf Monate aktualisiert, sofern keine spontanen Änderungen eintreten.

Die in diesem Basisinformationsblatt enthaltenen Berechnungen zu Kosten, Wertentwicklung und Risiken folgen der in den EU-Vorschriften vorgeschriebenen Methodik.

Sie können das Diagramm der vergangenen Performance (in den letzten 2 Jahren) und die historischen Performance-Szenarien anzeigen unter: www.schroderspriips.com/de-de/de/priips/gfc/#/fund/SCHDR_F00001EOB6/-/-/profile/