DNCA Invest
Société d'investissement à capital variable
60, avenue J.F. Kennedy,
L-1855 Luxembourg,
Grand-Duché de Luxembourg
R.C.S. Luxembourg n° B125.012
(la « **Société** »)

13/07/2026

AVIS AUX ACTIONNAIRES DE « DNCA INVEST – SUSTAIN REAL ESTATE »

Objet : **Fusion-absorption du compartiment « NAGELMACKERS – EUROZONE REAL ESTATE » dans « DNCA INVEST – SUSTAIN REAL ESTATE »**

Cher actionnaire,

Nous vous écrivons en votre qualité d'actionnaire de « DNCA INVEST – SUSTAIN REAL ESTATE » (le « **Compartiment absorbant** ») pour vous informer que le 21/08/2026 (la « **Date d'effet** »), « NAGELMACKERS – EUROZONE REAL ESTATE »**,** un compartiment de la SICAV belge « NAGELMACKERS » (le « **Compartiment absorbé** » (avec le Compartiment absorbant, les « Compartiments ») sera absorbé par le Compartiment absorbant (la « **Fusion** »), sous réserve de l'approbation des actionnaires du Compartiment absorbé lors d'une assemblée générale extraordinaire qui se tiendra le 19/08/2026. Les opérations sur le Compartiment absorbant ne seront pas interrompues par la Fusion.

La décision de fusionner les Compartiments a été prise par le conseil d'administration de la Société (le « **Conseil** »).

Contexte et justification de la Fusion

La Fusion s'inscrit dans le cadre de la réorganisation de la gamme d'OPCVM distribués par la Banque Nagelmackers, en tant que promoteur du Compartiment absorbé, et par DNCA Finance, société de gestion du Compartiment absorbant (la « **Société de gestion** »). Elle a pour objectif de rationaliser la gamme de fonds proposée en regroupant des stratégies d'investissement comparables au sein d'une structure unique, renforçant ainsi la clarté, l'efficacité et la cohérence globale de l'offre proposée aux investisseurs.

La Fusion permettra d'augmenter les actifs sous gestion du Compartiment absorbant et d'offrir aux investisseurs une exposition à une stratégie distincte axée sur les actions immobilières européennes.

Le Compartiment absorbé investit en effet dans des actions de sociétés immobilières de la zone euro, tandis que le Compartiment absorbant adopte une politique d'investissement davantage axée sur les actions immobilières européennes.

Par conséquent, le Conseil d'administration estime que les actionnaires des Compartiments tireront profit de la Fusion.

Le Conseil d'administration a donc décidé, conformément aux articles 5 et 27 des statuts (les « **Statuts** ») et aux dispositions du prospectus de la Société (le « **Prospectus** »), et dans l'intérêt des actionnaires des Compartiments, de fusionner le Compartiment absorbé avec le Compartiment absorbant.

Objectifs et politiques d'investissement

L'objectif d'investissement du Compartiment absorbé est de réaliser une plus-value à long terme en investissant dans des instruments financiers représentant le secteur immobilier de la zone euro au sens large.

L'objectif d'investissement du Compartiment absorbant est de rechercher la performance en investissant dans des actions immobilières cotées et négociées sur les principales places boursières des pays européens développés, sur la durée d'investissement recommandée de 5 ans. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que le style de gestion est discrétionnaire et intègre des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

Objectifs d'investissement et exposition géographique :

Le Compartiment absorbé se concentre principalement sur les marchés d'actions immobilières de la zone euro, en investissant au moins 90 % de ses actifs dans des sociétés qui y ont leur siège social. La stratégie prend en compte certains critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Conformément au règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), le Compartiment absorbé satisfait aux exigences de transparence prévues à l'article 8 de ce règlement. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais ne poursuit pas un objectif d'investissement durable.

Le Compartiment absorbant, bien que concentré sur les marchés européens de l'immobilier, investit dans des sociétés de qualité dont la croissance est prévisible, sur la base de tendances structurelles directement ou indirectement liées au secteur immobilier, telles que l'expansion du commerce électronique, le développement durable, le vieillissement de la population ou l'urbanisation. Ces sociétés opèrent dans une grande variété de segments de marché, par exemple : logements, bureaux, distribution, logistique, entreposage, résidences étudiantes ou maisons de retraite. La philosophie du Compartiment absorbant consiste notamment à privilégier les entreprises ayant un fort impact social et/ou environnemental. Cet impact est évalué à travers leur exposition (en termes de chiffre d'affaires, de dépenses de R&D ou d'investissements) à l'aide du modèle propriétaire de la Société de gestion. Les impacts s'articulent autour de cinq transitions à long terme : la transition économique, la transition des modes de vie, la transition médicale, la transition démographique et la transition énergétique. Il a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement SFDR. Le Compartiment absorbant est géré en tenant compte de principes responsables et durables et vise à cibler des émetteurs dont une partie de leur chiffre d'affaires est liée aux 17 objectifs de développement durable des Nations unies, toutes les sociétés ayant une exposition en termes de chiffre d'affaires à un ou plusieurs de ces objectifs de développement durable (à l'exclusion de la trésorerie, des produits dérivés à des fins de couverture et des fonds monétaires).

En rejoignant le Compartiment absorbant par le biais de la Fusion, les actionnaires du Compartiment absorbé bénéficieront d'une structure d'investissement élargie, de la zone euro à l'Union européenne, tout en conservant leur exposition au même secteur d'activité. L'approche « high conviction » du Compartiment absorbant, combinée à une intégration ESG solide et à l'accent mis sur la création de valeur durable à long terme, le positionne comme une solution d'investissement résiliente et tournée vers l'avenir.

Impact sur le portefeuille d'investissement et la performance du Compartiment absorbant

Le Compartiment absorbant continuera d'être géré conformément à son objectif et à sa stratégie d'investissement après la Fusion. Les actifs du Compartiment absorbant feront l'objet d'un rééquilibrage pouvant aller jusqu'à 38 % après la Fusion et les frais y afférents seront à la charge du Compartiment absorbant. En outre, afin de garantir un traitement équitable des actionnaires des deux Compartiments conformément à l'article 4 du règlement de la *Commission de Surveillance du Secteur Financier* n° 10-05 transposant la directive 2010/44/UE de la Commission du 1er juillet 2010 mettant en œuvre la directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne certaines dispositions relatives aux fusions de fonds, les structures «master-feeder» et la procédure de notification, l'incidence de la

commission de surperformance pour les actionnaires du Compartiment absorbant résultant de la Fusion reste inchangée à la Date d'effet et n'est pas différente de celle qui aurait été observée si le Compartiment absorbant avait reçu des souscriptions d'investisseurs externes.

Par conséquent, le Conseil d'administration ne prévoit aucun impact significatif sur la performance du Compartiment absorbant à la suite de la Fusion.

Coûts et frais liés à la Fusion

Le Compartiment absorbé n'a pas de frais de constitution en cours. Les frais engagés dans le cadre de la Fusion, y compris les frais juridiques, de conseil et administratifs, seront pris en charge par la Société de gestion.

Ratio d'échange, traitement des revenus courus et conséquences de la Fusion

À la Date d'effet, l'ensemble des actifs et passifs du Compartiment absorbé, y compris les revenus courus, sera pris en compte dans sa valeur nette d'inventaire finale par action pour chaque catégorie d'actions. Les actionnaires du Compartiment absorbé recevront des actions du Compartiment absorbant d'une valeur équivalente, calculée à partir de la valeur nette d'inventaire par action de ce jour-là pour la catégorie d'actions correspondante. Par la suite, les revenus courus seront comptabilisés de manière continue dans la valeur nette d'inventaire par action de chaque catégorie d'actions du Compartiment absorbant.

Les revenus courus du Compartiment absorbant antérieurs à la Fusion ne seront pas affectés.

Droits des actionnaires en matière de rachat/de conversion

En tant qu'actionnaire du Compartiment absorbant, si vous n'êtes pas d'accord avec la Fusion, vous avez le droit de racheter votre participation dans le Compartiment absorbant ou de la transférer vers un autre compartiment de la Société, à tout moment jusqu'au 21/08/2026 inclus. BNP Paribas, succursale de Luxembourg, exécutera gratuitement vos instructions de rachat ou de transfert conformément aux dispositions du Prospectus. Il n'y aura pas de suspension des transactions sur les actions du Compartiment absorbant dans le cadre de la Fusion.

Régime fiscal

La conversion des actions au moment de la Fusion et/ou votre rachat ou transfert d'actions avant la Fusion pourraient avoir une incidence sur le régime fiscal de votre investissement. Nous vous recommandons donc de solliciter l'avis d'un professionnel indépendant à ce sujet.

Informations complémentaires

Les documents d'informations clés de toutes les catégories d'actions disponibles ainsi que le Prospectus sont disponibles sur www.dnca-investments.com.

Un rapport d'audit relatif à la Fusion sera établi par le commissaire aux comptes agréé de la Société et sera disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de gestion.

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations, veuillez contacter votre conseiller habituel ou la Société de gestion au (+33 (0)1 58 62 55 00).

Cordialement,

Le Conseil d'administration
DNCA INVEST