Document d'informations clés

DNCA Invest SUSTAIN REAL ESTATE

Action A (EUR) - Code ISIN: LU3194146737

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : DNCA Invest SUSTAIN REAL ESTATE

DNCA Invest SUSTAIN REAL ESTATE est un compartiment de la SICAV DNCA INVEST de droit luxembourgeois

Nom de l'initiateur du produit : DNCA FINANCE

Code ISIN : LU3194146737

Site web : www.dnca-investments.com

Téléphone : Pour de plus amples informations appeler le +33 1 58 62 55 00

Ce produit est géré par DNCA Finance, agréée en France sous le n°GP00030 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce produit est autorisé au Luxembourg et réglementé par la Commission de Surveillance du Secteur Financier.

De plus amples informations sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion : www.dnca-investments.com.

Date de production du document d'informations clés : 23/07/2026

En quoi consiste ce Produit ?

TYPE

Ce produit est un compartiment de DNCA Invest SICAV, une société d'investissement à capital variable de droit luxembourgeois qualifiée d'OPCVM au sens de la directive 2009/65/CE.

DURÉE

Le produit est établi pour une durée illimitée et sa liquidation doit être décidée par le conseil d'administration.

OBJECTIFS

L'objectif d'investissement du Compartiment est de rechercher une performance en investissant dans des actions à dominante immobilière cotées et négociées sur les principales places boursières des pays européens développés, sur la durée de placement 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/sociétaux et de gouvernance (ESG).

Le produit est géré en tenant compte des principes de responsabilité et de durabilité et a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 de la SFDR. Le produit est géré en tenant compte des principes de responsabilité et de durabilité et vise à cibler les émetteurs dont les revenus sont exposés à un pourcentage des 17 objectifs de développement durable des Nations Unies. Le processus d'investissement prend en compte un scoring interne basé sur une analyse extra-financière à travers un modèle de notation propriétaire (ABA, Above & Beyond Analysis) développé en interne par DNCA. Le risque existe que les modèles utilisés pour prendre ces décisions d'investissement ne remplissent pas les tâches pour lesquelles ils ont été conçus. L'utilisation de l'outil propriétaire repose sur l'expérience, les relations et l'expertise de DNCA avec la méthode "best in universe". Il peut y avoir un biais sectoriel. Le produit procédera à l'analyse extra-financière d'au moins 90% de ses titres, tout en excluant 20% des plus mauvais émetteurs de son univers d'investissement. Des informations supplémentaires sur la stratégie ISR peuvent être obtenues dans le prospectus du produit. Grâce à la gestion active d'un portefeuille d'actions et de produits à revenu fixe libellés en euros, le produit vise à offrir une alternative aux investissements en obligations et en obligations convertibles (directement ou par l'intermédiaire de fonds communs de placement) ainsi qu'une alternative aux fonds libellés en euros. Le produit ne bénéficie toutefois pas d'une garantie sur le capital investi. Le processus d'investissement repose sur les trois étapes suivantes : (i) exclusion des entreprises présentant des risques élevés en matière de responsabilité d'entreprise, (ii) sélection des émetteurs et des entreprises identifiés comme répondant à la stratégie durable du produit et (iii) construction du portefeuille en fonction d'une analyse fondamentale, de la liquidité et de l'évaluation des entreprises considérées.

Le Compartiment investit dans des sociétés de qualité dont la visibilité de la croissance repose sur des 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 des segments de marché très variés, par exemple : logements, bureaux, distribution, logistique, stockage, résidences étudiantes ou maisons de retraite. La philosophie du Compartiment est de se concentrer sur les sociétés qui ont 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 de dépenses d'investissement) par le biais du modèle propriétaire de la société de gestion. Les impacts sont basés sur cinq transitions à long terme : transition économique, transition du style de vie, transition médicale, transition démographique et transition énergétique. Le Compartiment peut à tout moment être exposé aux actions et droits similaires ayant leur siège social ou domiciliés dans les pays de la zone euro : de 65% à 105% de ses actifs nets ; aux actions d'émetteurs ayant leur siège social ou domiciliés en dehors des pays de la zone euro (y compris les pays émergents) : jusqu'à 35% de ses actifs nets (directement ou par le biais d'OPC) ; aux actions à faible capitalisation, c'est-à-dire dont la capitalisation boursière totale est inférieure à 1 milliard d'euros. une capitalisation boursière totale inférieure à 1 milliard EUR ou toute autre devise : jusqu'à 50% de ses actifs nets ; titres à revenu fixe d'émetteurs ayant leur siège social dans un pays membre de l'OCDE ou titres à revenu fixe émis ou garantis par un pays membre de l'OCDE : jusqu'à 10% de ses actifs nets ; instruments du marché monétaire ou dépôts si les conditions de marché sont défavorables : de 0% à 20% de ses actifs nets ; autres instruments financiers (au sens de l'article 41 (2) a) de la Loi) jusqu'à 10

de ses actifs nets. L'exposition au risque de change peut atteindre 35 % des actifs nets du Compartiment.

Le Compartiment peut utiliser des produits dérivés négociés en bourse ou de gré à gré, notamment des contrats à terme, des contrats à terme sur indice de marché, des options sur indice de marché, des swaps et des options non complexes dans le but de couvrir ou d'augmenter l'exposition aux actions. Les swaps d'actions ne peuvent être utilisés qu'à des fins de couverture de l'exposition aux actions. Afin d'atteindre l'objectif d'investissement, le Compartiment peut également investir son actif net dans des actions ou des instruments financiers dérivés connexes (tels que des CFD ou des DPS), ainsi que dans des obligations convertibles, des warrants et des droits pouvant comporter des dérivés, dans le but de couvrir ou d'augmenter le risque actions et le risque de change sans chercher à s'exposer de manière excessive.

Le produit est géré activement et utilise l'indice de référence à des fins de comparaison des performances. Cela signifie que la société de gestion prend des décisions d'investissement dans le but d'atteindre l'objectif d'investissement du produit ; cela peut inclure des décisions concernant la sélection des actifs et le niveau global d'exposition au marché. La société de gestion n'est en aucun cas contrainte par l'indice de référence dans le positionnement de son portefeuille. L'écart par rapport à l'indice de référence peut être total ou significatif.

Il s'agit d'une action de capitalisation.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Le produit est destiné aux investisseurs particuliers qui n'ont pas de connaissances financières ou d'expérience du secteur financier. Le produit est destiné aux investisseurs qui peuvent supporter des pertes en capital et qui n'ont pas besoin d'une garantie en capital.

AUTRES INFORMATIONS

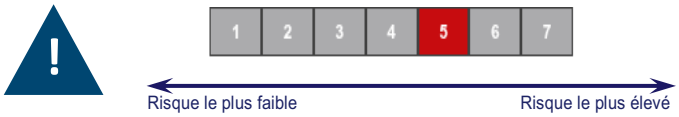
Le dépositaire est BNP Paribas, succursale de Luxembourg.

Le prospectus complet et le dernier document d'information clé, ainsi que le dernier rapport annuel sont disponibles sur le site Internet www.dnca-investments.com ou directement auprès du fabricant : DNCA Finance, 19 Place Vendôme 75001 Paris.

La valeur liquidative est disponible sur le site internet : www.dnca-investments.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pour 5 ans.

Le risque réel peut être différent si vous opter pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Ce Produit est classé 5 sur 7, soit une classe de risque entre moyenne et élevée.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre moyen et élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Autres risques matériellement pertinents pour le produit et susceptibles d'entraîner une baisse de la valeur nette d'inventaire auxquels l'indicateur accorde trop peu d'importance : risque opérationnel.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCES

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Produit lui-même, mais ne comprennent pas les coûts que vous pourrez avoir à payer à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce Produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et les pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et un proxy approprié au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Le scénario de tensions présente une estimation de ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution des marchés et de la durée pendant laquelle vous conserverez le Produit.

Période d'investissement recommandée : 5 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Scénarios	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	5 080 €	2 510 €
	Rendement annuel moyen	-49,20 %	-24,20 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 170 €	5 100 €
	Rendement annuel moyen	-38,30 %	-12,60 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 060 €	6 800 €
	Rendement annuel moyen	0,60 %	-7,40 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 510 €	10 380 €
	Rendement annuel moyen	25,10 %	0,80 %

- Le scénario défavorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre mai 2018 et mai 2023.
- Le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement dans le produit entre mars 2021 et mars 2026.
- Le scénario favorable s'est produit pour un investissement dans le produit entre novembre 2016 et novembre 2021.

Que se passe-t-il si DNCA Finance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de DNCA Finance. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du Produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %), que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que vous avez investi 10 000 euros.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	380 €	881 €
Incidence des coûts annuels *	3,80 %	2,20 % chaque année

*L'incidence des coûts annuels montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par

exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de -5,20 % avant déduction des coûts et de -7,40 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le Produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux et qui s'élèvent à 100% maximum des coûts. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coût d'entrée	Jusqu'à 2,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du maximum qui vous sera facturé. La personne qui vous vend le Produit vous informera du montant réel.	jusqu'à 200 €
Coût de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	1,60 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	160 €
Coûts de transaction	0,04 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	4 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions spécifiques		
Commissions liées aux résultats	20 % de la performance positive, nette de frais, au-delà de l'indice FTSE EPRA Eurozone capped Euro Index. Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation des coûts agrégés ci-dessus comprend la moyenne des 5 dernières années.	16 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

Les actionnaires peuvent demander le rachat de leurs actions sur demande et exécuté chaque jour de calcul et de publication de la VNI avant 12h00 (heure de Luxembourg).

La période de détention recommandée a été choisie en fonction de la classe d'actifs, de la stratégie d'investissement et du profil de risque du produit, afin de lui permettre d'atteindre son objectif d'investissement tout en minimisant le risque de perte.

Vous pouvez racheter tout ou partie de votre investissement à tout moment avant la fin de la période de détention recommandée, ou le conserver plus longtemps. Il n'y a pas de pénalités en cas de rachat anticipé. Toutefois, si vous demandez le rachat avant la fin de la période de détention recommandée, il se peut que vous receviez moins que prévu.

Le Produit dispose d'un dispositif de plafonnement de rachats dit "Gates" et d'un mécanisme d'ajustement de la valeur liquidative avec seuil de déclenchement appelé "Swing Pricing" décrits dans le prospectus.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez des doutes sur le Produit, vous pouvez envoyer une demande écrite avec une description du problème soit par e-mail service.conformite@dnca-investments.com soit à l'adresse suivante : DNCA Finance, 19 Place Vendôme, 75001 Paris.

Autres informations pertinentes

Le Produit promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 relatif à l'établissement de rapports sur le développement durable dans le secteur des services financiers (" règlement SFDR ").

Le prospectus du Produit et le dernier document d'informations clés, ainsi que le dernier rapport annuel et les informations sur les performances passées, peuvent être obtenus gratuitement sur le site internet du fabricant : www.dnca-investments.com.

Lorsque ce Produit est utilisé comme support en unités de compte dans un contrat d'assurance vie ou de capitalisation, des informations complémentaires sur ce contrat, telles que les frais du contrat, qui ne sont pas inclus dans les frais indiqués dans ce document, le contact en cas de sinistre et ce qui se passe en cas de défaillance de la compagnie d'assurance, sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat, qui doit être fourni par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.