

Document d'informations clés

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

Eurozone Real Estate

Un compartiment de Nagelmackers

Classe d'actions: Eurozone Real Estate Basisklasse Dis (ISIN: BE6294018765)

Nagelmackers est agréé en Belgique et réglementé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Initiateur du PRIIP: ONE Fund Management. La FSMA est chargée du contrôle de ONE Fund Management en ce

qui concerne ce document d'informations clés. ONE Fund Management est agréée au Luxembourg et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF). Vous pouvez nous contacter via www.nagelmackers.be/fr/contact ou appeler +32 (0) 2 229 76 00 pour plus d'informations

Ce document a été publié le 23-07-2025

En quoi consiste ce produit?

Type Eurozone Real Estate (le « fonds ») est un compartiment de Nagelmackers, une société d'investissement publique à capital variable de droit belge. Le fonds est agréé en Belgique. Il répond aux exigences de la Directive 2009/65/CE et est réglementé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

Durée Illimitée. Ce produit n'a pas de date d'échéance fixe.

Objectifs

Objectif d'investissement Nagelmackers Eurozone Real Estate vise à obtenir une plus-value à long terme, en investissant dans des instruments financiers représentatifs du secteur de l'immobilier de la zone euro dans le sens large.

Approche de l'investissement Au moins 90 % des actifs de ce fonds sont investis dans des certificats immobiliers cotés, des trusts immobiliers cotés, des actions cotées de sociétés immobilières, des actions cotées de sociétés de développement immobilier, tous dans la zone euro ou dans des OPC investissant dans l'immobilier dans la zone euro. Les liquidités peuvent faire partie du fonds pour un maximum de 10 %.

Indice de référence Le fonds utilise l'indice FTSE EPRA Eurozone Capped Net Total Return Index comme référence. La composition du fonds peut s'écarter significativement de l'indice de référence. Des investissements en dehors de l'indice de référence sont autorisés, de sorte que cet indice ne constitue pas une démarcation restrictive de l'univers des placements. Le fonds est géré activement et n'a donc pas pour objectif de répliquer tous les composants de l'indice, avec les mêmes pondérations, ni d'imiter la performance de l'indice de référence. L'indice de référence est uniquement utilisé à des fins de comparaison des performances.

Rachats et négociation Vous pouvez acheter ou vendre des actions du fonds chaque jour ouvrable. Ce n'est que dans des cas exceptionnels que l'achat peut être limité ou reporté. Cela se fait toujours dans l'intérêt des actionnaires du fonds.

Politique de distribution Les parts de distribution distribuent annuellement un dividende, pour autant que les résultats du fonds le permettent.

Politique d'échange Vous avez le droit d'échanger vos parts contre des parts d'un autre compartiment du fonds. Les frais éventuels sont indiqués dans la section « frais » à cet égard. De plus amples informations peuvent être obtenues dans le prospectus.

Ségrégation des actifs Les actifs et les passifs des différents compartiments du fonds sont ségrégués. Par conséquent, les droits des créanciers d'un compartiment sont limités à ce compartiment.

Politique de durabilité Le fonds promeut des caractéristiques écologiques et sociales mais ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable. Les caractéristiques écologiques et sociales sont promues par :

- l'exclusion des émetteurs impliqués dans des activités controversées et des émetteurs qui ne respectent pas les normes mondiales ou qui font l'objet de sanctions internationales ou d'embargos, tels que définis dans la Politique d'exclusion de la Banque Nagelmackers, le gestionnaire de portefeuille ;

- l'investissement dans des entreprises et/ou des gouvernements présentant de bonnes scores ESG, telles que définies par la propre méthodologie de notation ESG de la Banque Nagelmackers, en excluant les entreprises et les pays ayant les scores ESG les plus faibles par groupe de pairs ;

- un pourcentage minimum de 25% des actifs nets du compartiment qui sera investi dans des entreprises que le gestionnaire considère comme des "investissements durables" qui contribuent à la réalisation d'un ou plusieurs objectifs environnementaux ou sociaux.

Aucune référence n'est utilisée pour atteindre les caractéristiques écologiques ou sociales promues par le compartiment. Toutefois, l'indice de référence du compartiment peut être utilisé pour comparer certains indicateurs de durabilité.

SFDR Le fonds répond aux exigences de transparence de l'article 8 du règlement SFDR

Politique en matière de dérivés Les instruments dérivés peuvent faire partie du fonds pour un maximum de 10 %.

Investisseurs de détail visés Ce compartiment convient pour :

- les investisseurs ayant un horizon d'investissement d'au moins 7 ans et répondant aux critères d'éligibilité de cette catégorie d'actions énoncés dans le prospectus, et
- qui disposent de connaissances suffisantes et d'une expérience en matière d'investissement sur les marchés financiers et dans les fonds, et
- qui comprennent qu'ils peuvent ne pas récupérer tout ou partie du montant investi et qu'ils peuvent supporter la perte de la totalité de leur investissement.

La classe de base, sans critère de distinction, est proposée à des personnes physiques et à des personnes morales.

Informations pratiques

Dépositaire CACEIS Bank, Belgium Branch, Av. du Port 86C b315 - 1000 Bruxelles.

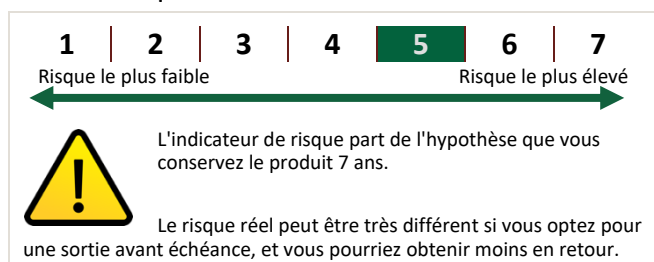
Informations complémentaires Le document d'informations essentielles décrit une classe d'actions du compartiment Eurozone Real Estate de la sicav Nagelmackers.

Nagelmackers est une institution de placement collectif en valeurs mobilières constituée en Belgique (État membre d'origine de la SICAV), qui répond aux exigences de la Directive 2009/65/CE et est soumise à la surveillance prudentielle de la FSMA.

Le prospectus, les statuts, le rapport annuel et semestriel le plus récent ainsi que d'autres informations pertinentes (telles qu'une description de la stratégie et des objectifs) concernant le fonds peuvent être obtenus gratuitement en néerlandais et en français auprès de l'établissement chargé des services financiers CACEIS Bank, Belgium Branch. Les cours les plus récents des parts sont disponibles sur www.nagelmackers.be et sur le site web de Beama, <https://www.beama.be/fr/valeurs-nettes-dinventaire/>, et sont publiés dans De Tijd et L'Echo.

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

Indicateur de risque



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.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est 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. Les risques suivants peuvent ne pas être (suffisamment) reflétés par l'indicateur résumé ci-dessus :

Risque de liquidité: ce risque survient en cas de difficulté à vendre un instrument financier à sa juste valeur de marché et au moment souhaité en raison d'un manque d'acheteurs.

Risque de concentration: l'investissement est réalisé dans un segment spécifique du marché boursier, à savoir le secteur immobilier. Cela rend le compartiment plus sensible aux fluctuations de ce segment particulier.

Risque de change: les investissements peuvent être réalisés dans une autre devise. Ces devises n'étant pas complètement couvertes, il existe un risque de change.

Risque de durabilité: un événement ou une condition d'ordre environnemental, social ou de gouvernance d'entreprise, dont la

survenance pourrait avoir un impact matériel ou potentiellement important sur la valeur d'un investissement.

Pour un aperçu complet des risques de ce fonds, nous vous renvoyons au paragraphe correspondant du prospectus, disponible auprès du prestataire de services financiers ou sur le site Internet.

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

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer 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 défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence approprié au cours des 12 dernières années.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée	7 ans		
Exemple d'investissement:	EUR 10 000		
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans
Minimum	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	3 760EUR	2 090EUR
	Rendement annuel moyen	-62.41%	-20.02%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 670 EUR	8 150EUR
	Rendement annuel moyen	-33.32%	-2.88%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 660 EUR	13 760EUR
	Rendement annuel moyen	6.63%	4.66%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	13 390EUR	21 510EUR
	Rendement annuel moyen	33.93%	11.56%

Scénario défavorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 08/2021 et 07/2025.

Scénario intermédiaire Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 11/2016 et 11/2023.

Scénario favorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 10/2014 et 10/2021.

Les calculs susmentionnés ont été effectués à l'aide de la référence FTSE EPRA Eurozone Capped Net Total Return Index.

Que se passe-t-il si ONE Fund Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le fournisseur de ce produit n'est pas tenu de vous verser un quelconque paiement au titre de votre investissement dans ce produit. Si ce produit est liquidé, vous avez droit à un paiement équivalent à votre part dans les actifs de ce produit après le règlement de tous les créanciers. Il n'y a pas de système de compensation ou de garantie applicable au produit, et si vous investissez dans ce produit, vous devez être prêt à accepter le risque de perdre totalement votre investissement dans ce 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 (le cas échéant)]. 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
- EUR 10 000 sont investis.

Investissement EUR 10 000		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans
Coûts totaux	474 EUR	1 967 EUR
Incidence des coûts annuels(*)	4.7%	2.3% chaque année

(*) Elle 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 6.92% avant déduction des coûts et de 4.66% après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Si vous sortez après 1 an
---	---------------------------

Coûts d'entrée	3.0%. Il s'agit du montant maximum qui vous sera facturé lors de l'achat de ce produit. La personne qui vous vend le produit vous indiquera le coût réel.	Jusqu'à 300 EUR
Coûts de sortie	0.0%. Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce produit.	Jusqu'à 0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.7% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année écoulée.	171 EUR
Coûts de transaction	0.0% 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.	3 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit.	N/A EUR

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

Période de détention recommandée: 7 ans

Nous avons fixé la période de détention recommandée de ce produit à 7 ans. Cette période a été déterminée en fonction de la nature des titres d'investissement sous-jacents et de leur volatilité. Le produit peut être négocié quotidiennement et il n'y a pas de période de détention minimale. La sortie avant la fin de la période de détention recommandée n'entraîne pas de risques ou de coûts supplémentaires autres que ceux mentionnés dans le texte ci-dessus.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous avez une réclamation concernant le produit, le développeur PRIIP, ou la personne qui vous vend ou vous conseille le produit, vous pouvez introduire votre plainte auprès de la Banque Nagelmackers SA, Rue Montoyer 14, 1000 Bruxelles, en envoyant un e-mail à plaintes@nagelmackers.be ou via le site de Nagelmackers sur <https://www.nagelmackers.be/fr/contact/procedure-de-plainte> ou auprès de ONE Fund Management S.A., 4, rue Peternelchen L-2370 Howald- tel: +352 2664-1 – email: Complaints@one-gs.com.

Autres informations pertinentes

Selon la manière dont vous achetez et vendez ce produit, d'autres frais peuvent vous être facturés, tels que la commission de courtage, les frais de plateforme et les droits de timbre. Le distributeur vous fournira des documents supplémentaires si nécessaire. D'autres documents, y compris les rapports annuels et semestriels de ce produit ainsi que les annonces légales, sont disponibles sur le site web www.nagelmackers.be. Les calculs de coût, de performance et de risque figurant dans le présent document d'information essentiel sont soumis à la méthodologie prescrite par les règles de l'UE.

L'information sur les performances des 7 années passées de ce produit sont disponibles sur : <https://priips-performance-chart.com/nagelmackers-nv/BE6294018765/fr/eu/>

Les calculs des scénarios de performances pour les mois précédents sont disponibles sur : <https://priips-scenarios.com/nagelmackers-nv/BE6294018765/fr/eu/>