

DNCA INVEST SUSTAIN REAL ESTATE

Compartiment de la SICAV de droit Luxembourgeois DNCA INVEST

Indicateurs financiers

Valeur liquidative (EUR)	96,11
Actif net (mEUR)	83
Nombre de lignes actions	33
Capitalisation moyenne (md€)	11
Price to Earning Ratio 2026 ^e	12,2x
Price to Book 2025	0,7x
VE/EBITDA 2026 ^e	18,5x
DN/EBITDA 2025	10,5x
Rend. du free cash-flow 2026 ^e	5,49%
Rend. du dividende 2025 ^e	5,30%

Facset, consensus des analystes au 31/08/2026. Les données financières présentées dans ce document sont fournies à titre indicatif et sont basées sur les consensus de marché disponibles à la date de rédaction du document. Ces données reposent sur des hypothèses de marché actuelles et sont susceptibles d'évoluer. Elles ne constituent pas une garantie de performance future.

Indicateur de risque



Du risque le plus faible au risque le plus élevé

Indicateur de risque synthétique selon PRIIPS. 1 correspond au niveau le plus faible et 7 au niveau le plus élevé.

Principaux risques : risque actions, risque lié à la gestion discrétionnaire, risque de liquidité, risque lié à l'investissement dans des petites et moyennes capitalisations, risque lié à la détention d'obligations convertibles, échangeables, risque en perte de capital, risque de taux d'intérêt, risque de change, risque de crédit, risque lié aux investissements dans les pays émergents, risque lié à l'investissement dans des produits dérivés, risque de contrepartie, risque ESG, risque lié à l'investissement en obligations convertibles ou échangeables, risque lié à l'immobilier, risque de durabilité, risque Stock Connect

Objectif de gestion

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.

L'objectif de gestion est conforme au DIC.

DNCA INVEST
SUSTAIN REAL ESTATE

Principales positions*

	Poids
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,97%
AEDIFICA	8,57%
KLEPIERRE	8,20%
VONOVIA SE	8,08%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,61%
COVIVIO	4,64%
TAG IMMOBILIEN AG	4,52%
LEG IMMOBILIEN SE	4,50%
WAREHOUSES DE PAUW SCA	4,13%
VGP	3,66%
	60,87%

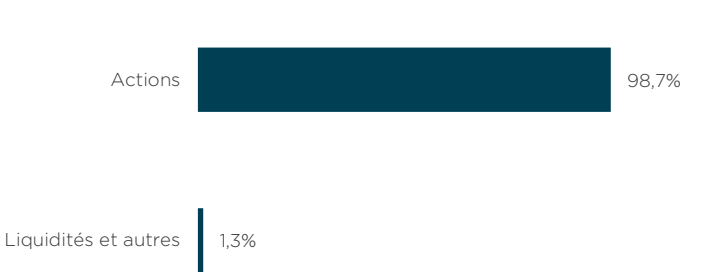
Certaines lignes ci-dessus peuvent ne pas faire l'objet d'une offre publique en Belgique.

Contribution à la performance du mois
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

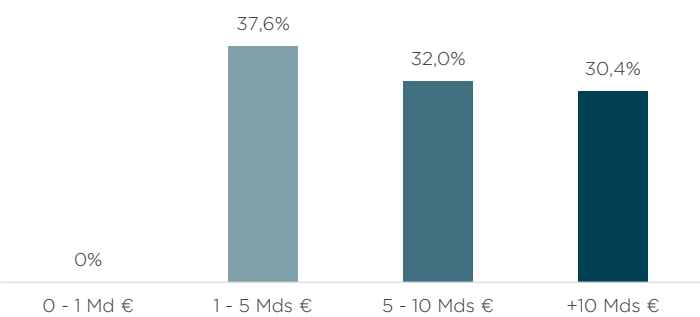
Meilleures	Poids	Contribution
LUMO KODIT OYJ	1,58%	+0,04%
SEGRO PLC	0,02%	+0,00%
WELLTOWER INC	1,47%	+0,00%
PSP SWISS PROPERTY AG-REG	1,12%	-0,01%
CASTELLUM AB	0,53%	-0,02%

Moins bonnes	Poids	Contribution
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	8,97%	-0,67%
VONOVIA SE	8,08%	-0,67%
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5,61%	-0,65%
KLEPIERRE	8,20%	-0,42%
TAG IMMOBILIEN AG	4,52%	-0,37%

Répartition par classe d'actifs



Répartition par capitalisation



Répartition sectorielle (ICB)

	Fonds	Indice
Immobilier	98,7%	100,0%
Liquidités et autres	1,3%	N/A

Répartition géographique

	Fonds	Indice
France	28,6%	30,4%
Belgique	23,5%	21,8%
Allemagne	19,6%	23,5%
Espagne	7,1%	10,2%
Italie	4,6%	4,2%
Pays-Bas	3,7%	3,8%
Etats-Unis	3,6%	-
Royaume-Uni	3,6%	-
Suisse	2,2%	-
Finlande	1,6%	2,4%
Suède	0,5%	-
Liquidités et autres	1,3%	N/A

Changes to portfolio holdings

Entrées : Aucune

Sorties : Aucune

DNCA INVEST

SUSTAIN REAL ESTATE

Informations administratives

Nom du compartiment : Sustain Real Estate
Nom de la SICAV : DNCA INVEST
Code ISIN (Part AD (EUR)) : LU3194146810
Politique de distribution : distribution
Classification SFDR : Art.9
Date de création : 21/08/2026
Horizon d'investissement : Minimum 5 ans
Devise : Euro
Minimum d'investissement : Aucun
Pays de domiciliation du fonds : Luxembourg
Forme juridique : SICAV
Type de fonds : OPCVM
Indicateur de référence : FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped Index (NR) EUR
Fréquence de calcul des VL : Quotidienne
Société de gestion : DNCA Finance
Pays de domiciliation de la société de gestion : France
Dépositaire : BNP Paribas - Luxembourg Branch
Cut off : 12 h 00, heure de Luxembourg
Règlement / Livraison : T+2

Equipe de gestion :
 Florent EYROULET
 Romain AVICE

Frais

Taxe sur opération boursière : Néant
Coûts d'entrée : 2% max
Coûts de sortie : -
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation : 1,60%
Frais de gestion financière tels que mentionnés dans le prospectus du compartiment : 1,40%
Coûts de transaction : 0,04%
Commissions liées aux résultats :
 Correspondant à 20% de la performance positive nette de tous frais par rapport à l'indice : FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped Index (NR) EUR . Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement.

Glossaire

Bêta. Le bêta d'un titre financier est une mesure de la volatilité ou de sensibilité du titre qui indique la relation existant entre les fluctuations de la valeur du titre et les fluctuations du marché. Il s'obtient en régressant la rentabilité de ce titre sur la rentabilité de l'ensemble du marché. En calculant le bêta d'un portefeuille, on mesure sa corrélation avec le marché (l'indice de référence utilisé) et donc de son exposition au risque de marché. Plus la valeur absolue du bêta du portefeuille est faible, moins il est exposé aux fluctuations du marché, et inversement.

Cash flow. Le cash flow représente l'ensemble des flux de liquidités générés par les activités d'une société. Pour les analystes et les créanciers, il constitue un bon moyen d'appréhender la solvabilité et la pérennité d'une entreprise. C'est également un indicateur permettant de connaître l'aptitude de l'entreprise à financer ses investissements à partir de son exploitation ou encore sa capacité à distribuer des dividendes à ses actionnaires.

Coefficient de corrélation. Le coefficient de corrélation est une mesure de la corrélation. Il permet de déterminer le lien entre deux actifs sur une période donnée. Un coefficient positif signifie que les deux actifs évoluent dans le même sens. A l'inverse, un coefficient négatif signifie que les actifs évoluent dans le sens opposé. La corrélation ou la décorrélation peut être plus ou moins forte et varie entre -1 et 1.

Rend. du dividende. Le rendement d'une action est le rapport dividende / cours de l'action.

DN/EBITDA (Dette Nette / EBITDA). Le rapport dette nette / excédent brut d'exploitation. Il permet d'estimer le levier financier d'une société.

EV (Enterprise Value - Valeur d'entreprise). La valeur de l'entreprise ou valeur de l'actif économique, correspond à la valeur de marché de l'outil industriel et commercial. Elle est égale à la somme de la valeur de marché des capitaux propres (capitalisation boursière si l'entreprise est cotée) et de la valeur de marché de l'endettement net.

P/B. Le Price to Book Ratio correspond au coefficient mesurant le rapport entre la valeur du marché des capitaux propres (la capitalisation boursière) et leur valeur comptable. Il permet de comparer la valorisation d'une société par le marché à sa valorisation comptable.

P/CF (Price/Cash Flow). Ratio financier calculé en divisant le cours de l'action par le cash flow par action.

PER (Price Earnings Ratio). Un ratio boursier qui met en relation le cours d'une action divisé par le bénéfice net par action (BNPA). Le calcul du PER permet de savoir combien de fois se paie le bénéfice par action pour acheter l'action.

Ratio de Sharpe. Le ratio de Sharpe mesure la rentabilité excédentaire par rapport au Taux de l'argent sans risque d'un portefeuille d'actifs divisé par l'écart type de cette rentabilité. C'est donc une mesure de la rentabilité marginale par unité de risque. Il permet de mesurer les performances de gérants pratiquant des politiques de risque différentes.

ROE (Return On Equity). La rentabilité des capitaux propres, ou rentabilité financière, se mesure par le rapport résultat net/capitaux propres. Elle est égale à la somme de la rentabilité économique et de l'effet de levier.

Tracking Error. Mesure de l'écart type de la différence de rentabilité (différence de performances) de l'OPCVM et de son indice de référence. Plus le tracking error est faible, et plus l'OPCVM a une performance moyenne proche de son indice de référence.

Volatilité. Mesure des fluctuations de valeur d'un actif autour de sa valeur moyenne. Elle se calcule mathématiquement par l'écart-type des rentabilités de l'actif. La volatilité constitue un indicateur de risque : plus elle est élevée, plus le risque est statistiquement grand.

DNCA INVEST SUSTAIN REAL ESTATE

Mentions légales

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez-vous référer au Prospectus de l'OPC et au Document d'Informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement. Ce document est un document promotionnel à usage d'une clientèle de non professionnels au sens de la Directive MIFID II. Les informations présentées dans ce document sont la propriété de DNCA Finance. Elles ne peuvent en aucun cas être diffusées à des tiers sans l'accord préalable de DNCA Finance. Le traitement fiscal dépend de la situation de chacun, est de la responsabilité de l'investisseur et reste à sa charge. Le Document d'Informations Clés et le Prospectus doivent être remis à l'investisseur qui doit en prendre connaissance préalablement à toute souscription. Le(s) DIC(s) sont disponible(s) en français et en néerlandais [sur le lien suivant](#), le prospectus [sur le lien suivant](#), le rapport semestriel, le rapport annuel de gestion ainsi que les statuts du compartiment sont disponibles en anglais, gratuitement, sur le site de la société de gestion www.dnca-investments.com ou sur simple demande écrite adressée à dnca@dnca-investments.com ou adressée directement au siège social de la société 19, Place Vendôme – 75001 Paris. Les investissements dans des OPC comportent des risques, notamment le risque de perte en capital ayant pour conséquence la perte de tout ou partie du montant initialement investi. DNCA Finance peut recevoir ou payer une rémunération ou une rétrocession en relation avec le/les OPC présentés. La plus-value sur les actifs financiers, tels que des actions ou des obligations, est soumise à une taxation de 10 % depuis le 1er Janvier 2026. Vous trouverez des informations complémentaires sur les éventuelles exonérations sur le lien suivant [Taxe sur les plus-values | SPF Finances](#). Ces informations sont fournies à titre indicatif, de manière simplifiée et susceptibles d'évoluer dans le temps ou d'être modifiées à tout moment sans préavis.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

L'obtention de ce label par le compartiment ne signifie ni que celui-ci réponde à vos propres objectifs en matière de durabilité ni que le label corresponde aux exigences de futures règles nationales ou européennes. Pour plus d'information à ce sujet, voyez le site : www.llelabelisr.fr et www.llelabelisr.fr/comment-investir/fonds-labelises

Compartiment de DNCA INVEST Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit luxembourgeois ayant la forme d'une Société Anonyme – domiciliée au 60 Av. J.F. Kennedy - L-1855 Luxembourg. Elle est agréée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) et soumise aux dispositions du Chapitre 15 de la Loi du 17 décembre 2010.

DNCA Finance est une Société en Commandite Simple agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP00-030 régie par le Règlement général de l'AMF, sa doctrine et le Code Monétaire et Financier. DNCA Finance est également Conseiller en Investissement non indépendant au sens de la Directive MIFID II. DNCA Finance – 19 Place Vendôme-75001 Paris – e-mail : dnca@dnca-investments.com – tél : +33 (0)1 58 62 55 00 – site internet : www.dnca-investments.com

Toute réclamation peut être adressée, gratuitement, soit auprès de votre interlocuteur habituel (au sein de DNCA Finance ou au sein d'un délégataire de DNCA Finance), soit directement auprès du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de DNCA Finance en écrivant au siège social de la société (19 Place Vendôme, 75001 Paris, France). En cas de désaccord persistant, vous pouvez avoir accès à la médiation. La liste des organismes de résolution extrajudiciaire des litiges ainsi que leurs coordonnées en fonction de votre pays et/ou de celui du prestataire concerné est librement consultable en suivant le lien https://finance.ec.europa.eu/consumer-finance-and-payments/retail-financial-services/financial-dispute-resolution-network-fin-net/members-fin-net-country_fr.

Un résumé des droits des investisseurs est disponible en français au lien suivant : <https://dncafinance.aflip.in/1079e67129.html>

Pour les investisseurs Belges, si le traitement d'une plainte par DNCA Investments est jugé insuffisant, l'investisseur peut s'adresser à OMBUDSFIN asbl, service de médiation pour les services financiers, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II, n°8, bte. 2, B-1000 Bruxelles, par téléphone au +32 2 545 77 70, par e-mail à ombudsman@ombudsfin.be. Pour plus d'informations, consultez la page www.ombudsfin.be.

Ce Fonds fait l'objet d'une commercialisation en offre publique en Belgique. L'agent payeur et le représentant du Fonds en Belgique est BNP Paribas Securities Services, Brussels Branch – Rue de Loos 25 – 1000 Bruxelles.

La société de gestion peut à tout moment décider de cesser la commercialisation d'un produit dans l'un des pays dans lequel il est autorisé à la distribution auprès du grand public, dans le respect de la réglementation en vigueur dans le pays hôte.

Information relative au taux de précompte mobilier pour les investisseurs Belges :

Pour les parts de capitalisation des compartiments investissant plus de 25% (10% pour les parts acquises depuis le 1er janvier 2018) de leur actif net en titres de créances, taxation à 30% des revenus provenant directement ou indirectement des rendements des titres de créances.

Ce document ne peut être reproduit, diffusé, communiqué, en tout ou partie, sans autorisation préalable de la société de gestion. L'accès aux produits et services présentés peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou de certains pays.

Veuillez trouver sur ce lien notre Publication d'informations en matière de durabilité : https://www.dnca-investments.com/documents/185?locale=fr&country_code=FR

Cet produit promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »). Nous vous précisons que la décision d'investir dans le Fonds doit prendre en compte l'ensemble des caractéristiques de celui-ci ainsi que l'ensemble de ses objectifs tels que décrits dans le prospectus.

Cet OPCVM est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait entraîner un effet négatif réel ou potentiel impact sur la valeur de l'investissement.

Si le processus d'investissement de portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

L'indice n'est pas désigné comme un indice de référence au sens du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »). Il n'a pas vocation à être aligné aux ambitions environnementales ou sociales telles que promues par l'OPCVM.