

Scopo

Questo documento fornisce le informazioni chiave su questo prodotto d'investimento. Non è materiale pubblicitario. Le informazioni sono richieste dalla legge per aiutare a comprendere la natura, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e per aiutare a confrontarlo con altri prodotti.

Prodotto

Nome del Prodotto : DNCA Invest SUSTAIN REAL ESTATE

DNCA Invest SUSTAIN REAL ESTATE è un comparto della SICAV DNCA INVEST di diritto lussemburghese.

Nome dell'ideatore : DNCA FINANCE

ISIN : LU3194146810

Sito Web dell'ideatore : www.dnca-investments.com

Telefono: Per ulteriori informazioni, telefonare al +33 1 58 62 55 00

Questo Prodotto è gestito da DNCA Finance, autorizzata in Francia con il n°GP00030 e regolamentata dall'Autorité des marchés financiers.

Questo Prodotto è autorizzato in Lussemburgo e regolamentato dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier.

Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito web della Società di gestione: www.dnca-investments.com.

Data di redazione del Documento contenente le informazioni chiave : 15/12/2025

Cos'è questo prodotto?

TIPO

Questo Prodotto è un comparto di DNCA Invest SICAV, una società d'investimento a capitale variabile regolata dal diritto lussemburghese e qualificata come OICVM ai sensi della Direttiva 2009/65/CE.

TERMINE

Il Prodotto è istituito per una durata illimitata e la liquidazione deve essere decisa dal Consiglio di amministrazione.

OBIETTIVI

L'obiettivo d'investimento del Comparto consiste nel perseguire la performance investendo in titoli azionari leader nel settore immobiliare quotati e scambiati nei principali mercati azionari dei Paesi europei sviluppati, per un periodo d'investimento consigliato di 5 anni. Si richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che lo stile di gestione è discrezionale e integra criteri ambientali, sociali e di governance (ESG).

Il Prodotto è gestito tenendo conto dei principi di Responsabilità e Sostenibilità e ha come obiettivo l'investimento sostenibile ai sensi dell'articolo 9 della SFDR. Il Prodotto è gestito tenendo conto dei principi di responsabilità e sostenibilità e ha come obiettivo gli emittenti con un'esposizione percentuale dei loro ricavi ai 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite. Il processo di investimento tiene conto di un punteggio interno basato su un'analisi extra-finanziaria attraverso un modello di rating proprietario (ABA, Above & Beyond Analysis) sviluppato internamente da DNCA. Esiste il rischio che i modelli utilizzati per prendere queste decisioni di investimento non svolgano le funzioni per cui sono stati progettati. L'utilizzo dello strumento proprietario si basa sull'esperienza, le relazioni e la competenza di DNCA con il metodo "best in universe". È possibile che vi sia un pregiudizio settoriale. Il Prodotto procederà all'analisi extra-finanziaria su almeno il 90% dei suoi titoli, escludendo il 20% dei peggiori emittenti dal suo universo d'investimento. Ulteriori informazioni sulla strategia ISR sono disponibili nel prospetto del Prodotto. Attraverso la gestione attiva di un portafoglio di azioni e prodotti a reddito fisso denominati in euro, il Prodotto mira a fornire un'alternativa agli investimenti in obbligazioni e obbligazioni convertibili (direttamente o tramite fondi comuni di investimento), nonché un'alternativa ai fondi denominati in euro. Il Prodotto non beneficia tuttavia di una garanzia sul capitale investito. Il processo di investimento si basa sulle seguenti tre fasi: (i) esclusione di società con elevati rischi di responsabilità sociale, (ii) selezione di emittenti e società identificati per soddisfare la strategia sostenibile del Prodotto e (iii) costruzione del portafoglio sulla base di un'analisi fondamentale, della liquidità e della valutazione delle società considerate.

Il Comparto investe in società di qualità con una visibilità della loro crescita basata su tendenze strutturali direttamente o indirettamente correlate al settore immobiliare, come l'espansione dell'e-commerce, lo sviluppo sostenibile, l'invecchiamento della popolazione o l'urbanizzazione. Queste società operano in un'ampia varietà di segmenti di mercato, ad esempio: abitazioni, uffici, distribuzione, logistica, stoccaggio, residenze per studenti o case di riposo. La filosofia del Comparto è quella di concentrarsi in particolare sulle società che hanno un forte impatto sociale e/o ambientale. Tale impatto viene valutato attraverso la loro esposizione (in termini di fatturato, spese di R&S o investimenti) mediante il modello proprietario della Società di gestione. Gli impatti si basano su cinque transizioni a lungo termine: transizione economica, transizione dello stile di vita, transizione medica, transizione demografica e transizione energetica. Il Comparto può essere esposto in qualsiasi momento a titoli azionari e assimilabili o a diritti aventi sede legale o domiciliati nei Paesi dell'Eurozona: dal 65% al 105% del suo patrimonio netto; titoli azionari di emittenti aventi sede legale o domiciliati al di fuori dei Paesi dell'Eurozona (compresi i Paesi emergenti): fino al 35% del suo patrimonio netto (direttamente o tramite OICR); titoli azionari a piccola capitalizzazione, ossia con una capitalizzazione di mercato totale inferiore a 1 miliardo di euro, capitalizzazione totale di mercato inferiore a 1 miliardo di euro o qualsiasi altra valuta: fino al 50% del patrimonio netto; titoli a reddito fisso di emittenti con sede legale in un paese membro dell'OCSE o titoli a reddito fisso emessi o garantiti da un paese membro dell'OCSE; fino al 10% del patrimonio netto; strumenti del mercato monetario o depositi in caso di condizioni di mercato sfavorevoli: dallo 0% al 20% del patrimonio netto; altri strumenti finanziari (ai sensi dell'articolo 41, paragrafo 2, lettera a), della Legge) fino al 10% del patrimonio netto.

% del patrimonio netto. L'esposizione al rischio di cambio può raggiungere il 35% del patrimonio netto del Comparto.

Il Comparto può utilizzare strumenti derivati negoziati in borsa o OTC, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, contratti futures, futures su indici di mercato, opzioni su indici di mercato, swap e opzioni non complesse allo scopo di coprire o aumentare l'esposizione azionaria. Gli equity swap possono essere utilizzati solo a scopo di copertura dell'esposizione azionaria. Al fine di conseguire l'obiettivo d'investimento, il Comparto può anche investire il proprio patrimonio netto in azioni o strumenti finanziari derivati correlati (come CFD o DPS), nonché in obbligazioni convertibili, warrant e diritti che possono incorporare derivati, allo scopo di coprire o aumentare il rischio azionario e di cambio senza ricercare una sovraesposizione.

Il Prodotto è gestito attivamente e utilizza il benchmark per confrontare le performance. Ciò significa che la Società di Gestione prende decisioni di investimento con l'intento di raggiungere l'obiettivo di investimento del Prodotto; ciò può includere decisioni relative alla selezione degli attivi e al livello complessivo di esposizione al mercato. La Società di gestione non è in alcun modo vincolata dal benchmark nel posizionamento del portafoglio. La deviazione dal benchmark può essere completa o significativa.

Questa è una quota ad accumulazione.

INVESTITORI AL DETTAGLIO CUI SI INTENDE COMMERCIALIZZARE IL PRODOTTO

Il Prodotto è destinato agli investitori al dettaglio che non hanno conoscenze finanziarie o esperienza nel settore finanziario. Il Prodotto è destinato a investitori in grado di sopportare perdite di capitale e che non necessitano di una garanzia di capitale.

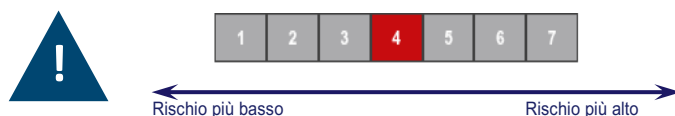
ALTRE INFORMAZIONI

Il depositario è BNP Paribas, Filiale di Lussemburgo.

Il NAV è disponibile sul sito web: www.dnca-investments.com.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

INDICATORE DI RISCHIO



L'indicatore di rischio presume che si investa nel prodotto per 5 anni.

Il rischio può variare molto in caso di rimborso anticipato ed è possibile riottenere un importo inferiore.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo Prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il Prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa della nostra incapacità di pagare quanto dovuto agli investitori. I rischi essenziali del Prodotto consistono in un possibile deprezzamento dei titoli nei quali il Prodotto è investito.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 4 su 7, cioè a rischio medio..

Valuta le perdite potenziali derivanti dalla performance futura a un livello medio e le cattive condizioni di mercato potrebbero avere un impatto sulla nostra capacità di pagarvi.

Altri rischi materialmente rilevanti per il Prodotto e che potrebbero portare a un calo del valore patrimoniale netto, ai quali l'indicatore presta scarsa attenzione: il rischio operativo.

Questo Prodotto non prevede alcuna protezione dalla performance futura del mercato, per cui potresti perdere tutto il tuo investimento o parte di esso.

Scenari di performance

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del Prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi pagati dall'investitore al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della situazione fiscale personale di un investitore, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

L'ammontare del possibile rimborso da questo Prodotto dipenderà dall'andamento futuro dei mercati. Gli sviluppi futuri del mercato sono incerti e non possono essere previsti con precisione.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del Prodotto e di un proxy idoneo negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda delle tendenze del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il Prodotto.

Periodo di detenzione raccomandato : 5 anni Esempi di investimento : 10.000 €		In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
SCENARI	Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.		
Stress	Possibile rimborso al netto dei costi	3.920 €	3.400 €
	Rendimento medio per ciascun anno	-60,80 %	-19,40 %
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	7.340 €	7.840 €
	Rendimento medio per ciascun anno	-26,60 %	-4,80 %
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi	10.520 €	13.810 €
	Rendimento medio per ciascun anno	5,20 %	6,70 %
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi	14.100 €	19.580 €
	Rendimento medio per ciascun anno	41,00 %	14,40 %

- Lo scenario sfavorevole si è verificato per un investimento nel Prodotto tra dicembre 2021 e novembre 2025..
- Lo scenario moderato si è verificato per un investimento nel Prodotto tra luglio 2019 e luglio 2024.
- Lo scenario favorevole si è verificato per un investimento nel Prodotto tra ottobre 2016 e ottobre 2021.

Cosa accade se DNCA Finance non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il Prodotto è comproprietario di strumenti finanziari e depositi segregati da DNCA Finance. Nel caso di insolvenza di DNCA Finance, non inciderà sul patrimonio del Prodotto detenuto dal depositario. Nel caso di insolvenza del depositario, il rischio di perdita finanziaria del Prodotto è mitigato dalla segregazione legale tra il patrimonio del depositario e quello del Prodotto.

Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza su questo Prodotto o che lo vende potrebbe addebitare altri costi. In tal caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del Prodotto e dall'andamento del Prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su diversi possibili periodi d'investimento.

Si è ipotizzato quanto segue :

- Nel primo anno, recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il Prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato. ;
- EUR 10 000 d'investimento.

Investimento di : 10.000 €	In caso di uscita dopo 1 anno	In caso di uscita dopo 5 anni
Costi totali	592 €	3.069 €
Incidenza annuale dei costi *	5,90 %	4,40 % ogni anno

*L'impatto del costo annuale dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 11,10 % prima dei costi e al 6,70 % al netto dei costi..

'Una parte dei costi può essere condivisa con la persona che vende il prodotto per coprire i servizi che fornisce. Queste cifre includono la commissione massima di distribuzione e ammontano al 100% dei costi. Questa persona vi informerà riguardo all'effettiva commissione di distribuzione.

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	Fino a : 2,00 % dell'importo pagato alla sottoscrizione di quest'Investimento. Questa è la cifra massima che può essere addebitata. La persona che vende il Prodotto vi informerà del costo effettivo..	fino a 200 €
Costi di uscita	Per questo Prodotto non addebitiamo alcuna commissione di uscita..	0 €
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	1,60 % del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno..	160 €
Costi di transazione	0,04 % del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il Prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda di quanto viene acquistato e venduto..	4 €
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	20% della performance positiva al netto di eventuali commissioni al di sopra dell'indice FTSE EPRA Eurozone capped Euro. L'importo effettivo varia a seconda dell'andamento del vostro investimento. La stima dei costi aggregati sopra riportata include la media degli ultimi 5 anni.	228 €

Per quanto tempo devo detenerlo, e posso ritirare il capitale anticipatamente?

Periodo di detenzione raccomandato : 5 anni

Gli azionisti possono rimborsare le azioni su richiesta ed esecuzione in ogni giorno di calcolo e pubblicazione del NAV entro le ore 12.00 (ora di Lussemburgo).

Il periodo di detenzione consigliato è stato scelto in base alla classe di attività, alla strategia di investimento e al profilo di rischio del Prodotto, per consentirgli di raggiungere il suo obiettivo di investimento riducendo al minimo il rischio di perdita.

È possibile riscattare tutto o parte dell'investimento in qualsiasi momento prima della fine del periodo di detenzione consigliato, oppure mantenerlo più a lungo. Non sono previste penali per il disinvestimento anticipato. Tuttavia, se richiedete il rimborso prima della fine del periodo di detenzione consigliato, potreste ricevere meno di quanto previsto.

Il Prodotto prevede un sistema di limitazione dei rimborsi noto come "Gates", descritto nel prospetto informativo.

Come presentare reclami?

In caso di reclami relativi al Prodotto, è possibile inviare una richiesta scritta con una descrizione del problema all'indirizzo e-mail service.conformite@dnca-investments.com o al seguente indirizzo: DNCA Finance, 19 Place Vendôme, 75001 Parigi.

Altre informazioni pertinenti

Il Prodotto promuove criteri ambientali o sociali e di governance (ESG) ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento (UE) 2019/2088 sulla rendicontazione di sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ("Regolamento SFDR").

Il prospetto del Prodotto e l'ultimo documento contenente le informazioni chiave, nonché l'ultima relazione annuale e le informazioni sulla performance passata, possono essere ottenuti gratuitamente dal sito web del produttore: www.dnca-investments.com.

Quando questo Prodotto è utilizzato come vettore unit-linked in un contratto di assicurazione sulla vita o di capitalizzazione, ulteriori informazioni su questo contratto, come i costi del contratto, che non sono inclusi nei costi indicati in questo documento, il contatto in caso di sinistro e ciò che accade in caso di inadempimento da parte della compagnia di assicurazione, sono presentati nel documento contenente le informazioni chiave di questo contratto, che deve essere fornito dal vostro assicuratore o broker o da qualsiasi altro intermediario assicurativo in conformità ai suoi obblighi legali.