

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF : Ce document vous fournit des informations essentielles concernant ce produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations sont légalement requises pour vous aider à comprendre la nature, les risques, les coûts, les gains et les pertes potentiels de ce produit et vous permettre de le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Baron Capital US Real Estate Fund - Class Founder USD (Distributing)

un Compartiment de Baron Capital UCITS ICAV

ISIN: IE000VOWV1A0

Fabricant :

Nom : FundRock Management Company S.A. (la Société de gestion)
 Coordonnées : Airport Center Building 5, Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Grand-Duché de Luxembourg. Appelez le +352 26 34 561 pour plus d'informations.
 Site Internet : <https://www.fundrock.com/>
 Autorité compétente : La Banque centrale d'Irlande (« CBI ») est chargée de superviser la Société de gestion en ce qui concerne le présent Document d'informations clés.
 Date de production : 31/07/2025

QU'EST-CE QUE CE PRODUIT ?

Type : Ce produit est un fonds de Baron Capital UCITS ICAV, un organisme de placement collectif de droit irlandais constitué en tant que fonds à compartiments multiples dont les passifs sont séparés, agréé par la Banque centrale d'Irlande conformément aux Règlements de 2011 de la Communauté européenne.

Durée : Ce produit n'a pas de date d'échéance. Toutefois, le Conseil d'administration peut décider de clôturer le produit dans certaines circonstances.

Objectifs : L'objectif d'investissement de Baron Capital US Real Estate Fund est d'obtenir une appréciation du capital sur le long terme. Le Compartiment cherche à atteindre son objectif d'investissement en investissant principalement dans des actions de sociétés immobilières et liées à l'immobilier américaines et non américaines, toutes capitalisations confondues, et dans des sociétés qui, de l'avis du Gestionnaire, détiennent d'importants actifs immobiliers au moment de l'investissement. Dans des conditions de marché et économiques normales, le Fonds prévoit d'investir 80 % de son actif net dans des titres de sociétés immobilières. L'investissement dans des titres non américains est limité à 35 % de l'actif total du Fonds au moment de l'achat.

Le Fonds investira essentiellement dans les titres suivants qui pourront être émis et cotés ou négociés aux États-Unis y compris des actions de sociétés de tous secteurs ou toute classification sectorielle, en ce compris des actions ordinaires, des Depositary Receipts (American Depositary Receipts, European Depositary Receipts ou Global Depositary Receipts) et des titres associés tels que des actions de préférence, des foncières cotées (REIT), des titres offerts dans le cadre de placements privés, des droits de souscriptions, des warrants, des billets indexés sur actions, des actions non cotées, des introductions en bourse (IPO), des placements secondaires, des titres soumis à la Règle 144A ou à la Règle S (titres offerts en dehors des États-Unis mais dispensés des exigences d'enregistrement de la Section 5 du U.S. Securities Act de 1933), des participations dans des partenariats et des titres convertibles. En outre, le Fonds pourra investir dans des organismes de placement collectif (y compris des fonds négociés en bourse (ETF)) eux-mêmes exposés à des placements similaires aux autres investissements du Fonds. Le Fonds ne conclura pas d'opérations de prise ou de mise en pension. Le Fonds n'envisage pas de conclure des opérations de prêt de titres mais s'il réalise de telles opérations, celles-ci seront limitées à 25 % de sa valeur liquidative.

Le Gestionnaire investira dans des sociétés qui bénéficient de solides fondamentaux, indépendamment de l'environnement macroéconomique. En particulier, le Gestionnaire cherche à établir si les sociétés concernées répondent aux critères suivants : potentiel de croissance important, avantages concurrentiels durables, dirigeants hors pairs et valorisation convaincante à l'aune des prévisions de valeur intrinsèque du Gestionnaire.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'Article 8 du règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur financier (SFDR). Pour identifier les risques et les opportunités d'investissement, le Gestionnaire analyse les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») en lien avec les sociétés concernées. Le Gestionnaire applique également un filtre d'exclusion qui interdit la prise de positions éventuelles dans des sociétés impliquées dans les secteurs des divertissements pour adultes, des armes à feu civiles, des armes à sous-munitions et du tabac, comme décrit plus en détail dans le Prospectus.

Le Fonds pourra détenir des liquidités ou investir ses liquidités au moment jugé approprié par le Gestionnaire. Ces investissements porteront sur des actifs liquides de haute qualité, tels que des titres de créances Investment Grade à court terme cotés ou négociés sur des Marchés reconnus et/ou des liquidités et titres assimilés (y compris des OPCVM monétaires éligibles, des ETF passifs éligibles conformes à la directive OPCVM et des dépôts et des quasi-liquidités tels que des certificats de dépôt ou des dépôts bancaires auprès d'établissements de crédit).

La devise du Fonds et de ce produit est le dollar américain (USD). L'investissement initial minimum pour cette Classe d'actions est de 1 000 000 USD.

Le Fonds a été lancé le 31 juillet 2025. La Classe d'actions a été lancée le 31 juillet 2025.

Le Fonds est géré de manière dynamique. Il ne suit ni ne cherche à répliquer la composition d'un quelconque indice ou indicateur de référence et n'est contraint par aucun indice ni indicateur de référence.

Investisseur particulier envisagé : L'investissement dans le Fonds convient aux investisseurs avertis qui recherchent une appréciation du capital sur le long terme mais qui comprennent et sont en mesure de supporter les fluctuations à court terme de la valeur des placements, susceptibles même de conduire au scénario d'une perte de valeur substantielle.

Dépositaire : State Street Custodial Services (Ireland) Limited

QUELS SONT LES RISQUES ET QUE POURRAIS-JE OBTENIR EN RETOUR ?

Indicateur de risque



Risque faible

Risque élevé



L'indicateur de risque suppose que vous conserviez le produit pendant 7 ans. Le risque réel peut varier considérablement si vous encaissez vos gains à un stade précoce, et vous pouvez récupérer moins.

Nous avons classé ce produit au niveau 5 sur une échelle de 7, ce qui représente une catégorie de risque moyen à élevé. Ce niveau classe le risque de pertes résultant des performances futures à un niveau moyen à élevé, et des conditions de marché défavorables pourraient avoir une incidence sur notre capacité à vous payer.

L'indicateur de risque synthétique indique le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres produits. Il montre dans quelle mesure il est probable que le produit perde de l'argent en raison des évolutions des marchés ou parce que nous ne sommes pas en mesure de vous payer.

Attention au risque de change. Vous recevrez des paiements dans une devise différente, de sorte que le rendement final que vous obtiendrez dépend du taux de change entre les deux devises. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Les investisseurs doivent noter qu'outre les risques pris en compte dans l'indicateur de risque, d'autres risques tels que le risque associé aux Depositary Receipts, le risque de concentration, le risque lié à l'investissement dans des sociétés en croissance, les risques liés à l'accent mis sur un secteur donné, le risque de liquidité et le risque de change peuvent affecter la performance du Fonds. Veuillez vous référer au Prospectus pour de plus amples informations.

Ce produit n'inclut aucune protection contre les performances futures du marché, de sorte que vous pourriez perdre la totalité ou une partie de votre investissement. Si vous n'êtes pas en mesure de vous payer ce qui est dû, vous pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend de la performance future du marché. Les évolutions des marchés à l'avenir sont incertaines et ne peuvent être prédites avec précision.

Les scénarios défavorable, modéré et favorable présentés sont des illustrations utilisant les pires, moyennes et meilleures performances du produit/du proxy sur les 10 dernières années. Les scénarios présentés sont des illustrations fondées sur les résultats passés et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer de manière très différente à l'avenir.

Période de détention recommandée: 7 ans Exemple d'investissement: 10 000 USD			
Scénarios		En cas de sortie après 1 an	En cas de sortie après 7 ans (PDR)
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pouvez perdre la totalité ou une partie de votre investissement.		
Tension	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	3 650 USD	2 140 USD
	Rendement moyen chaque année	-63,50 %	-19,76 %
Défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 580 USD	9 720 USD
	Rendement moyen chaque année	-24,19 %	-0,40 %
Modéré	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 830 USD	16 070 USD
	Rendement moyen chaque année	8,34 %	7,01 %
Favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	15 850 USD	19 420 USD
	Rendement moyen chaque année	58,53 %	9,94 %

Scénario défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement/un indice de référence ou un proxy entre décembre 2021 et mars 2025

Scénario modéré : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement/un indice de référence ou un proxy entre janvier 2017 et janvier 2024

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement/un indice de référence ou un proxy entre avril 2014 et avril 2021

Les chiffres indiqués incluent tous les coûts du produit lui-même mais peuvent ne pas inclure tous les coûts que vous payez à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également affecter le montant que vous récupérez.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez récupérer dans des circonstances de marché extrêmes.

QUE SE PASSE-T-IL SI FUNDROCK MANAGEMENT COMPANY S.A. (LA SOCIÉTÉ DE GESTION) N'EST PAS EN MESURE DE PAYER ?

La Société de gestion est responsable de l'administration et de la gestion du Fonds et ne détient généralement pas d'actifs du Fonds (les actifs pouvant être détenus par un dépositaire sont, conformément à la réglementation applicable, détenus auprès d'un dépositaire dans son réseau de conservation). La Société de gestion, en tant que fabricant de ce produit, n'est pas tenue de payer puisque la conception du produit n'envisage aucun paiement de ce type. Toutefois, les investisseurs peuvent subir des pertes si le Fonds ou le dépositaire n'est pas en mesure de payer. Il n'existe pas de régime d'indemnisation ou de garantie susceptible de compenser la totalité ou une partie de ces pertes.

QUELS SONT LES COÛTS ?

La personne qui vous donne des conseils sur ce produit ou qui vous le vend peut vous facturer d'autres frais. Le cas échéant, cette personne vous fournira des informations sur ces coûts et leur incidence sur votre investissement.

Coût dans le temps

Les tableaux ci-dessous présentent les montants prélevés de votre investissement pour couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, de la durée de détention du produit et de la performance du produit. Les montants sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- La première année, vous récupèreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que le produit se comporte comme le montre le scénario modéré.
- 10 000 USD sont investis.

Exemple d'investissement: 10 000 USD	En cas de sortie après 1 an	En cas de sortie après 7 ans (PDR)
Total des coûts	151 USD	1 781 USD
Impact annuel des coûts(*)	1,51 %	1,62 %

*Ceci illustre comment les coûts réduisent votre rendement chaque année au cours de la période de détention. Cela montre par exemple qu'en cas de sortie pendant la période de détention recommandée, votre rendement moyen par an devrait s'élever à 8,63 % avant déduction des coûts et à 7,01 % après déduction des coûts.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		En cas de sortie après 1 an
Frais d'entrée	Nous ne prélevons pas de frais d'entrée, mais des frais à hauteur de 5 % du montant de la souscription pourront être prélevés à l'avenir.	0 USD
Frais de sortie	Nous ne prélevons pas de frais de sortie, mais des frais à hauteur de 3 % du montant du rachat pourront être prélevés à l'avenir.	0 USD
Frais courants prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs ou de fonctionnement	0,65 % de la valeur de votre investissement par an. Les frais sont soumis à un plafond de sorte que les frais courants ne dépassent pas ce montant.	66 USD
Frais de transaction	0,84 % 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 pour le produit. Le montant réel variera en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	85 USD
Frais accessoires imposés dans des conditions particulières		
Commissions de performance et intérêt couru	Ce produit ne comporte pas de commission de performance.	0 USD

Cela illustre les coûts par rapport à la valeur notionnelle du PRIIP.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE DÉTENIR ET PUIS-JE RETIRER MON ARGENT DE MANIÈRE ANTICIPÉE ?

La période de détention minimale recommandée : 7 ans.

Vous pouvez néanmoins racheter votre investissement sans pénalité à tout moment pendant cette période, ou conserver l'investissement plus longtemps. Les rachats sont possibles chaque jour ouvrable bancaire complet en Irlande. Dans des circonstances exceptionnelles, votre droit de demander le rachat de votre investissement peut être limité ou suspendu. Veuillez vous référer au supplément au Prospectus du Fonds pour plus d'informations.

COMMENT PUIS-JE DÉPOSER UNE RÉCLAMATION ?

Les réclamations portant sur le comportement de la personne qui vous a donné des conseils sur le produit ou qui vous l'a vendu doivent être adressées directement à cette personne. Les réclamations portant sur le produit ou le comportement du fabricant de ce produit doivent être envoyées à l'adresse suivante :

Adresse postale : FundRock Management Company S.A., Airport Center Building, 5, Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Grand-Duché de Luxembourg.

Courrier électronique : FRMC_qualitycare@fundrock.com

Site Internet : <https://www.fundrock.com/policies-and-compliance/complaints-policy/>

Dans tous les cas, l'instigateur de la réclamation doit indiquer clairement ses coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone ou adresse électronique) et donner une brève explication de la réclamation.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Droit de conversion : Les actionnaires peuvent être en droit (sous réserve de certaines restrictions) d'échanger tout ou partie de leurs Actions de toute classe d'un Fonds contre les actions d'une autre Classe du même Fonds ou d'un autre Fonds. Les actionnaires doivent noter que l'ICAV se réserve le droit d'accepter ou de rejeter une demande de conversion d'Actions à son entière discrétion. L'investisseur peut obtenir des informations sur les modalités de conversion dans le Prospectus du Fonds.

Ségrégation : Il n'existe pas de ségrégation légale entre les Classes d'actions d'un même Fonds. Cela signifie que si le passif d'une Classe d'actions est supérieur à son actif, les créateurs de la Classe d'actions concernée pourraient avoir un droit de recours sans restriction aux actifs attribuables aux autres Classes d'actions du même Fonds.

Informations complémentaires : Des exemplaires des derniers Prospectus, rapport annuel, rapport semestriel (tous disponibles en anglais) et de la dernière Valeur liquidative par action sont disponibles gratuitement auprès du siège social de la Société de gestion, FundRock Management Company S.A., dont les bureaux sont sis Airport Center Building 5, Heienhaff, L-1736 Senningerberg, Grand-Duché de Luxembourg, et/ou sur le site Internet www.BaronCapitalGroup.com.

Performances passées et scénarios de performance antérieurs : Les calculs du coût, de la performance et des risques inclus dans le présent document d'informations clés suivent la méthodologie prescrite par les règles de l'UE. Il est à noter que les scénarios de performance calculés ci-dessus découlent exclusivement des performances passées de la valeur liquidative par action/indicateur de référence du Fonds et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Par conséquent, votre investissement peut être exposé à des risques et vous pouvez ne pas récupérer les rendements illustrés. Les investisseurs ne doivent pas fonder leurs décisions d'investissement uniquement sur les scénarios présentés.

Les performances passées présentées iront jusqu'à 10 années civiles à compter de la date de lancement d'une catégorie d'actions. Aucune donnée de performance ne sera présentée pour une catégorie d'actions qui ne dispose pas encore de données de performance couvrant une année civile complète, car les données ne suffiraient pas à fournir aux investisseurs particuliers une indication utile des performances passées.

Les calculs des performances passées sont disponibles sur le site : maia.amfinfo.com/kid_past_performance_bar_chart

Les calculs des scénarios de performance antérieurs sont disponibles sur le site : maia.amfinfo.com/histo_kid_scenario