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

Dénomination	Baron Capital US Real Estate Fund - Class Founder USD Distribution Shares
ISIN	IE000VOWV1A0
Promoteur	FundRock Management Company S.A.
Autorité compétente	La Central Bank of Ireland est chargée du contrôle de FundRock Management Company S.A. en ce qui concerne le présent DIC.
Coordonnées	Airport Center Building, 5, Heienhaff L-1736 Senningerberg, Grand-Duché de Luxembourg. Appelez le +352 26 34 561 pour plus d'informations.

Ce Document d'informations clés est exact et à jour au 29/04/2026.

En quoi consiste ce produit ?

Type

Ce Produit est un Compartiment de Baron Capital UCITS ICAV, un organisme de placement collectif de droit irlandais constitué en tant que fonds à compartiments multiples appliquant le principe de la séparation des engagements entre les compartiments, 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 de générer une appréciation du capital sur le long terme.
- Le Fonds cherche à atteindre son objectif d'investissement en investissant principalement dans les actions de sociétés immobilières et liées au secteur immobilier, américaines et non américaines, toutes capitalisations boursières confondues, ainsi que de sociétés qui, de l'avis du Gestionnaire, détiennent d'importants actifs immobiliers au moment de l'investissement. Dans des conditions économiques et de marché normales, le Fonds prévoit d'investir 80 % de ses actifs nets dans des titres émis par des sociétés immobilières. Les investissements dans des titres non américains sont limités à 35 % des actifs totaux 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 : 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 au Règlement 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 pair 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 des services financiers (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 sur 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 à tout moment jugé opportun 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 en espèces 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 l'USD. L'investissement initial minimum pour cette Classe d'actions s'élève à 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 indice de référence et n'est contraint par aucun indice ni indice de référence.

Investisseurs visés

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. 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 pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Dépositaire

State Street Custodial Services (Ireland) Limited

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

L'indicateur de risque présuppose que vous conserverez le produit pendant 7 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant l'échéance, et vous pourriez obtenir un rendement moindre. Il se peut que votre produit ne soit pas facile à vendre ou que vous deviez le vendre à un prix ayant une incidence considérable sur les montants que vous recevrez.

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.

Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre devise ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les devises concernées. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Les investisseurs noteront qu'outre les risques inclus dans l'indicateur de risque, d'autres risques, tels que le risque lié aux Depositary Receipts, le risque de concentration, le risque lié à l'investissement en valeurs de croissance, le risque lié à une exposition excessive à un même secteur, 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 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 pourriez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

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 sont des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit, et/ou d'un indicateur de substitution approprié, au cours des 12 dernières années. Les marchés pourraient évoluer de manière très différente à l'avenir.

Scénarios de performance

Période de détention recommandée: 7 ans

Exemple d'investissement: 10.000 $

Minimum : Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans
Scénarios de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	2.460 $	750 $
	Rendement annuel moyen	-75,4%	-30,9%
Scénarios défavorables	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	5.810 $	9.250 $
	Rendement annuel moyen	-41,9%	-1,1%
Scénarios intermédiaires	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.780 $	15.280 $
	Rendement annuel moyen	7,8%	6,2%
Scénarios favorables	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	20.110 $	20.080 $
	Rendement annuel moyen	101,1%	10,5%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts associés au produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais prélevés par 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.

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

Selon un indicateur de substitution approprié, le scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre 04/2021 et 04/2026.
Selon un indicateur de substitution approprié, le scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre 01/2015 et 01/2022.
Selon un indicateur de substitution approprié, le scénario favorable s'est produit pour un investissement entre 04/2014 et 04/2021.

Que se passe-t-il si FundRock Management Company S.A. n'est pas en mesure de vous 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 qu'initiateur du PRIIP, 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.

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 des sommes que vous investissez, de la durée pendant laquelle vous détenez le produit et de ses performances. 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 évoluerait de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10.000 $ sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 7 ans
Coûts totaux	70 $	592 $
Incidence des coûts annuels (*)	0,7%	0,7% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, votre rendement annuel moyen est attendu à 6,9% avant déduction des coûts et 6,2% en termes nets.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période de détention recommandée.
- La signification des différentes catégories de coûts.

			Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie	Coûts d'entrée	[0,0%] Nous ne facturons pas de frais d'entrée, mais des frais à hauteur de 5 % du montant de la souscription pourront être prélevés à l'avenir.	0 $
	Coûts de sortie	[0,0%] Nous ne facturons pas de frais de sortie, mais des frais à hauteur de 3 % du montant du rachat pourront être prélevés à l'avenir.	0 $
Coûts récurrents prélevés chaque année	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	[0,7%] 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.	65 $
	Coûts de transaction	[0,1%] 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.	5 $
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions spécifiques	Commissions de performance	[0,0%] Aucune commission de performance n'est facturée au titre de ce Produit.	0 $

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

Période de détention recommandée: 7 ans

Vous pouvez néanmoins demander le rachat de 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 formuler 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 de l'initiateur 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, tout qui dépose une 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 (sous réserve de certaines restrictions) échanger tout ou partie de leurs Actions de toute Classe d'un Fonds contre des 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 créditeurs 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/indice 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.

Document d'information sur les performances passées

Document illustrant des scénarios de performance