Document d'informations clés ("DIC")

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 : MAKERS - MAKERS FUND - Class D.EB (EUR) Dist
ISIN : LU3430535768
Initiateur du PRIIP : Ascender Fund Partners Luxembourg S.A., 136 route d'Arlon, L-1150 Luxembourg – Tel. +352 26 92 70 34 82 – Ascender Fund Partners
Autorité compétente : La Commission de surveillance du secteur financier est chargée de contrôler l'initiateur en ce qui concerne le présent document d'information clé.
Société de gestion : Ascender Fund Partners Luxembourg S.A. est agréée au Luxembourg et réglementée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier.
Date de production du DIC : 31/08/2026

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type

Ce produit est une part d'un compartiment (le « Compartiment ») d'une société d'investissement agréée fonds européen d'investissement à long terme (ELTIF) conformément au règlement (UE) 2023/606 du Parlement européen et du Conseil du 15 mars 2023 modifiant le règlement (UE) 2015/760 (le « Fonds ») sous la forme d'une Société d'Investissement à Capital Variable (S.I.C.A.V).

Durée

Le Fonds n'a pas de date d'échéance. Nonobstant cette disposition, le Fonds peut être dissous à tout moment par une résolution prise par l'assemblée générale des actionnaires.

Objectifs

Le compartiment a pour objectif de procurer une croissance du capital au moyen d'investissements directs ou indirects dans des actifs immobiliers situés principalement en Europe, notamment en zone euro, au Royaume-Uni et en Suisse, avec des investissements accessoires aux États-Unis. Il vise à générer à la fois un revenu immédiat et récurrent ainsi qu'une création de valeur dans une optique de plus-value à la cession. Un minimum de 40% de la VNI a vocation à être investi dans des actifs immobiliers value-add et des instruments de dette immobilière, le compartiment pouvant également investir dans des actifs immobiliers Core et Core+, dans le cadre d'une stratégie paneuropéenne diversifiée de long terme.

Investisseurs de détail visés

Cet ELTIF s'adresse à des investisseurs éligibles recherchant une croissance du capital à long terme au travers d'une exposition diversifiée à l'immobilier et à la dette immobilière paneuropéens. Il convient à des investisseurs capables de supporter les risques d'un investissement illiquide de long terme et n'ayant pas besoin d'un accès immédiat à leur capital.

Autre information

Dépositaire : EFG Bank (Luxembourg) S.A
Revenu des dividendes : Cette classe est une classe distributive, ce qui signifie que les revenus disponibles peuvent être distribués.
Droit de conversion : L'investisseur peut avoir le droit de convertir son investissement en actions d'un compartiment en actions du même compartiment ou d'un autre compartiment. L'investisseur peut obtenir des informations sur les modalités de conversion dans le prospectus du fonds.
Ségrégation : Les actifs et les passifs d'un compartiment sont séparés conformément à la loi, de sorte que les engagements et les passifs d'un compartiment n'affectent pas les autres compartiments.
Informations complémentaires : Des informations complémentaires sur le fonds, des copies de son prospectus, le dernier rapport annuel et semestriel et les derniers prix des actions peuvent être obtenus gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Ascender Fund Partners. Le prospectus et les rapports périodiques sont préparés pour l'ensemble du fonds et sont disponibles en anglais. La société de gestion peut vous informer des autres langues dans lesquelles ces documents sont disponibles.

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

Indicateur de risque

Risque faible **Risque élevé**

La période de détention recommandée du produit est de 8 ans. Le risque réel peut varier de manière significative si vous encaissez votre argent à un stade précoce et vous pouvez récupérer moins.

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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité du Fonds à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre monnaie ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Les autres risques importants liés au Compartiment qui ne sont pas inclus dans l'indicateur de risque résumé sont présentés dans le Prospectus.

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 influer 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 de l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise au cours des 13 années, en identifiant, en fonction des scénarios de performance et tels que définis dans le règlement (UE) 2021/2268, tous les sous-intervalles se chevauchant individuellement (i) d'une durée égale à la période de détention recommandée qui commencent ou se terminent au cours de chaque mois compris dans cette période de 13 ans ou (ii) d'une durée égale ou inférieure à la période de détention recommandée, mais égale ou supérieure à 1 an, qui se terminent à la fin de cette période de 13 années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre juin-2023 et mars-2026.

Intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre octobre-2015 et octobre-2023.

Favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre février-2014 et février-2022.

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

Scénarios de performance

Exemple d'investissement : 10,000 EUR (€)		**Si vous sortez après 3 ans**	**Si vous sortez après 8 ans** (période de détention recommandée)
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**	**6 284.91**	**4 052.69**
	Rendement annuel moyen	-14.34%	-10.68%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 364.59**	**5 619.64**
	Rendement annuel moyen	-3.75%	-6.95%
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 371.16**	**11 550.18**
	Rendement annuel moyen	1.22%	1.82%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**11 703.54**	**14 213.04**
	Rendement annuel moyen	5.38%	4.49%

Que se passe-t-il si Ascender Fund Partners Luxembourg S.A. n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Vous pouvez subir une perte financière si le Compartiment n'est pas en mesure de vous restituer votre investissement en raison d'une mauvaise performance. Le Gestionnaire d'investissement et l'Initiateur de ce produit n'ont aucune obligation de paiement puisque la conception du produit ne prévoit pas un tel paiement. Toute perte subie du fait des actions du gestionnaire ou du compartiment n'est pas couverte par un système d'indemnisation ou de garantie des investisseurs.

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 ;
- 10,000 EUR (€) sont investis.

Investment 10,000 EUR (€) Scenarios	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	**2 436.10**	**7 141.88**
Incidence des coûts annuels*	7.38%	6.31%

(*) 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 8.13% avant déduction des coûts et de 1.82% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 3 ans
Coûts d'entrée	0,00 % – Aucune commission de souscription n'est due. Toutefois, une commission administrative pouvant aller jusqu'à 6,00 % du montant souscrit et une commission de middle-office pouvant aller jusqu'à 2,00 % du montant souscrit peuvent être prélevées conformément au Prospectus.	0.00%
Coûts de sortie	Jusqu'à 3,00 % si les actions sont rachetées avant le quatrième anniversaire de la Date de Souscription ; et 2,00 % avant le cinquième. Aucune commission de rachat au-delà.	3.00%
Coût récurrents prélevés chaque année		
Coûts de transaction	4.16% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts supportés lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant réel variera en fonction de la fréquence à laquelle nous achetons et vendons.	4.16%
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	En fonction de la valeur de votre investissement. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année écoulée.	1.68%
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	20 % de la part du rendement généré par un actif au-delà d'un TRI annuel de 10 % si l'actif atteint au moins 10 % de TRI ; 30 % au-delà de 10 % s'il atteint au moins 12 % de TRI ; et 40 % au-delà de 10 % s'il atteint au moins 14 % de TRI.	0.00%

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

L'horizon d'investissement recommandé est d'au moins de 8 ans. Après une période minimale de détention de 3 ans, les rachats sont mensuels avec un préavis de 3 mois, pouvant être porté à 6 mois. Si les demandes éligibles dépassent 11,1 % du Seuil Minimal d'Actifs Liquides, les rachats peuvent être limités au prorata et le solde reporté.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Veuillez écrire à la société de gestion à son siège social (à l'attention du Compliance Officer) : 136 route d'Arlon, L-1150 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg ou envoyer un courriel à legal_lux@ascenderfp.com.
Dans tous les cas, le plaignant doit indiquer clairement ses coordonnées (nom, adresse, numéro de téléphone ou adresse électronique) et expliquer brièvement sa plainte.

Autres informations pertinentes

Le présent document d'informations clés ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. De plus amples informations sur le Compartiment, son prospectus et son dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement, en langue anglaise, auprès du fabricant, du gestionnaire ou des distributeurs désignés. Les informations contenues dans le présent document d'informations clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne peuvent se substituer à une consultation individuelle avec la banque ou les conseillers de l'investisseur. Veuillez consulter Ascender Fund Partners pour plus de détails et toute la documentation relative à cette société d'investissement.

Ascender Fund Partners Luxembourg a nommé MIMCO Asset Management S.A.S., société de gestion de portefeuille française agréée et supervisée par l'AMF, en qualité de Gestionnaire de Portefeuille du compartiment.

Performances passées et scenarios de performance : https://kids.ascenderfundpartners.com/reports/LU3430535768