CADELUX
FUND MANAGEMENT

Document d'informations clés

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

C + F IMMO RENTE
Un compartiment de C + F
Classe d'actions: C + F IMMO RENTE - D - CAP (ISIN: BE6336036932)

La société de gestion et initiateur du PRIIP est CADELUX S.A., une société de gestion luxembourgeoise, opérant par l'intermédiaire de sa succursale belge Cadelux - Belgian Branch, qui fait partie du groupe Delen Private Bank. Ce produit est agréé en Belgique et soumis à la surveillance de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA). Cadelux S.A. est agréée au Luxembourg et réglementée par la CSSF.
Pour plus d'informations sur la manière de contacter CADELUX S.A., une société de gestion luxembourgeoise opérant par l'intermédiaire de sa succursale belge Cadelux-Belgian Branch, consultez le site www.cadelux.lu ou appelez le +32 3 260 98 30.
Ce document a été publié le 04-05-2026
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 L'OPCVM C+F est une sicav de droit belge qui répond aux conditions de la directive 2009/65/CE. C + F IMMO RENTE est un compartiment de l'OPCVM.

Durée Le fonds n'a pas d'échéance finale et ne peut être arrêté que par les actionnaires eux-mêmes. La liquidation peut avoir lieu par décision d'une assemblée générale des actionnaires. En cas de dissolution du fonds, un liquidateur procédera à la liquidation. Le produit de la liquidation est distribué aux actionnaires au prorata de leurs actions.

Objectifs

Objectif d'investissement C+F Immo Rente vise la croissance du capital. L'objectif du fonds est de constituer un investissement. Le rendement du fonds dépend des performances des marchés des actions et/ou des obligations, des variations des taux d'intérêt, des fluctuations des taux de change et de tous les autres facteurs économiques.

La durée de détention de vos actions est abordée dans la section : « Combien de temps dois-je les garder et puis-je en tirer de l'argent plus tôt ? ».

Approche de l'investissement Le fonds investit au minimum 50 % dans des titres principalement représentatifs du secteur immobilier au sens large, à savoir des sicafis (société d'investissement à capital fixe investissant uniquement dans l'immobilier) ; des actions investissant dans l'immobilier, dans des sociétés immobilières ou dans la promotion immobilière ; des certificats immobiliers et des obligations du secteur immobilier (sans notation minimale). Tous les secteurs géographiques entrent en considération.

Le fonds peut accessoirement investir dans des titres d'un autre secteur, en choisissant des titres à haut rendement (les obligations doivent avoir une exigence minimale de qualité de crédit de niveau « Investment Grade ») , des instruments de trésorerie et des liquidités.

La qualité de crédit de niveau "Investment Grade" est une évaluation de la qualité du débiteur donnée par des agences de notation indépendantes. Les notations "investment grade" sont généralement considérées comme des investissements moins risqués. Les notations inférieures à "investment grade" indiquent un risque plus élevé.

Indice de référence Le fonds est géré activement. Le fonds n'est pas géré en référence à un indice de référence

Rachats et négociation Vous pouvez obtenir sur simple demande le remboursement de vos parts chaque jour de bourse belge.

Politique de distribution Les parts de capitalisation (CAP) n'allouent aucun dividende. Le résultat annuel est capitalisé (ou réinvesti). Les parts de distribution (DIS) distribuent annuellement un dividende, pour autant que les résultats du fonds le permettent.

Politique d'échange Vous avez le droit d'échanger vos parts contre des parts d'un autre compartiment du fonds. Les frais éventuels sont indiqués dans la section "frais". De plus amples informations peuvent être obtenues dans le prospectus sur www.cadelux.lu.

Ségrégation des actifs Les actifs et les passifs des différents compartiments du fonds sont ségrégués. Par conséquent, les droits des créanciers d'un compartiment sont limités à ce compartiment.

Politique de durabilité Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne vise pas la réalisation d'un objectif environnemental ou social. Outre les paramètres financiers tels que le chiffre d'affaires, le bénéfice, les marges et la part de marché des entreprises dans lesquelles le fonds investit, des paramètres non financiers sont également pris en compte. Un score ESG est utilisé pour ces paramètres non financiers.

Les entreprises dont le score de risque ESG dépasse le seuil de "risque sévère" ne sont pas prises en compte dans la sélection de la société de gestion. Pour la définition du seuil, nous renvoyons à la politique d'exclusion qui se trouve sur www.cadelux.lu/fr-lu/documents-divers. Outre l'exclusion, le score ESG fait partie intégrante de la procédure de décision d'investissement. La société de gestion maintient le score de risque ESG moyen du fonds aussi bas que possible en sous-pondérant les investissements ayant un score de risque élevé et en considérant ceux ayant un score de risque faible. Le score ESG intègre des thèmes et des risques environnementaux et/ou sociaux comme le respect des droits de l'homme, la bonne gouvernance, la protection et la sécurité des données, et la diversité. Selon le secteur ou l'entreprise, la matérialité d'un risque est prise en compte. Vous trouverez plus d'informations sur la politique d'intégration ESG sur www.cadelux.lu/fr-lu/documents-divers.

SFDR Le fonds promeut, entre autres, des caractéristiques environnementales ou sociales (ou une combinaison de ces caractéristiques) telles que décrites à l'article 8 du SFDR.

Politique en matière de dérivés Le fonds peut utiliser des produits financiers dérivés dans une mesure limitée. D'une part, cette limitation signifie que les produits financiers dérivés peuvent être utilisés pour contribuer à la réalisation des objectifs d'investissement (par exemple pour augmenter ou diminuer l'exposition à un ou plusieurs segments de marché dans le cadre de la stratégie d'investissement). D'autre part, les produits financiers dérivés peuvent être utilisés pour éliminer la sensibilité du portefeuille à un aspect spécifique du marché (comme la couverture d'un risque de change, ou la protection contre la baisse des marchés).

Investisseurs de détail visés Ce compartiment s'adresse principalement aux investisseurs ayant un profil de risque dynamique. Les investisseurs tiennent compte du fait qu'ils peuvent perdre tout ou partie de leur mise. L'investissement dans le compartiment convient aussi bien à l'investisseur débutant ayant au moins quelques connaissances du marché et des produits financiers qu'à l'investisseur confirmé. L'investisseur débutant est dans tous les cas en mesure de prendre une décision d'investissement réfléchie sur la base de la documentation qui lui est fournie ou qui est prescrite par la loi. Les actions 'D' sont réservées aux investisseurs de la Banque J. Van Breda & C°. Cette classe se distingue de la classe 'C' par sa structure de frais, plus particulièrement par l'addition d'une rémunération de la commercialisation et par une commission de commercialisation d'entrée de maximum 3% (négociable).

Informations pratiques

Dépositaire Delen Private Bank Luxembourg - Belgian Branch la succursale belge de Delen Private Bank Luxembourg S.A., – Jan Van Rijswijcklaan 184 – 2020 Anvers

Informations complémentaires Le prospectus, les statuts, le rapport annuel et semestriel le plus récent ainsi que d'autres informations pertinentes (telles qu'une description de la stratégie et des objectifs) concernant le fonds peuvent être obtenus gratuitement en néerlandais et en français auprès de l'établissement chargé des services financiers Delen Private Bank Luxembourg - Belgian Branch la succursale belge de Delen Private Bank Luxembourg S.A., Jan Van Rijswijcklaan 184, 2020 Antwerpen (www.delen.be). Les cours les plus récents des parts sont disponibles sur www.cadelux.lu et sur le site web de Beama https://www.beama.be/fr/valeurs-nettes-dinventaire/, et seront publiés dans De Tijd et L'Echo.

CADELUX
FUND MANAGEMENT

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

Indicateur de risque

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 4 ans.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Les autres risques matériellement pertinents pour le produit mais non repris dans l'indicateur synthétique de risque:
Risque de liquidité : Ce fonds investit au minimum 50% dans des titres du secteur immobilier, ce qui implique un risque de liquidité moyen.
Risque de concentration : ce fonds investit au minimum 50 % dans des titres du secteur immobilier, ce qui rend le risque de concentration plus élevé.
Risque d'inflation: ce portefeuille est soumis à un risque d'inflation moyen car une inflation plus élevée entraîne généralement une hausse des taux d'intérêt, ce qui est négatif pour les cours des obligations.
Risque de crédit : le risque de crédit est le risque de défaillance d'une institution émettrice ou d'une contrepartie. Le fonds investit environ 5 % de son portefeuille en obligations présentant une notation inférieure à "investment grade".
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 pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

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 du produit au cours des 10 dernières années.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Periode de détention recommandée	**4 ans**		
Exemple d'investissement:	**EUR 10 000**		
Scénarios		Si vous sortez après1 an	Si vous sortez après 4 ans
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**	5 240EUR	4 820EUR
	Rendement annuel moyen	-47.56%	-16.68%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	6 920 EUR	7 050EUR
	Rendement annuel moyen	-30.82%	-8.38%
Intermédiare	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	9 950 EUR	9 230EUR
	Rendement annuel moyen	-0.49%	-1.98%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	12 520EUR	12 560EUR
	Rendement annuel moyen	25.23%	5.87%

Scénario défavorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 10/2019 et 10/2023.
Scénario intermédiaire Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 02/2019 et 02/2023.
Scénario favorable Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 12/2017 et 12/2021.

Que se passe-t-il si CADELUX S.A., une société de gestion luxembourgeoise, opérant par l'intermédiaire de sa succursale belge Cadelux - Belgian Branch, n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du compartiment sont conservés par son dépositaire, à savoir Delen Private Bank Luxembourg - Belgian Branch, la succursale belge de Delen Private Bank Luxembourg S.A. (le "Dépositaire"). L'insolvabilité éventuelle du Gestionnaire n'affectera pas les actifs du Compartiment conservés par le Dépositaire. En cas d'éventuelle insolvabilité du Dépositaire ou de toute personne agissant au nom du Dépositaire, le Compartiment peut subir une perte financière. Toutefois, ce risque est atténué dans une certaine mesure étant donné que le Dépositaire est tenu par la loi de conserver ses propres actifs séparés des actifs du Compartiment. Le Dépositaire est également responsable envers le Compartiment et les investisseurs de toute perte résultant, entre autres, d'une négligence et d'une fraude ou d'un manquement délibéré du Dépositaire à ses obligations (sous réserve de certaines limitations). Une perte n'est pas couverte par un système d'indemnisation des investisseurs ou de garantie.

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'e 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
- EUR 10 000 sont investis.

Investissement EUR 10 000		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans

Coûts totaux	518 EUR	1 225 EUR
Incidence des coûts annuels(*)	5.2%	3.0% chaque année

(*) 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 0.98% avant déduction des coûts et de -1.98% après cette déduction.

Lors d'un changement de compartiment, toute différence entre la commission de négociation du nouveau compartiment et celle du compartiment actuel sera imputée comme dépense.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	3.0% (Maximum) du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	**Jusqu'à 300 EUR**
Coûts de sortie	Maximum 0.0%, Aucun frais de sortie ne pourra être facturé, ni au profit du fonds ni au profit du distributeur.	**Jusqu'à 0EUR**
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.8% de la valeur de vos investissements par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	**179 EUR**
Coûts de transaction	0.4% 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.	**39 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	0.0%, il n'y a pas de frais de performance pour ce produit	**0 EUR**

Différents coûts s'appliquent en fonction du montant d'investissement Ces chiffres incluent la commission de négociation maximale que le vendeur du produit peut vous facturer (3.0% du montant investi à l'entrée et 0.0% de la valeur à la sortie). Il vous fournira des informations sur les coûts réels de distribution.

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

Période de détention recommandée : 4 ans

Ce produit n'a pas d'échéance minimale (ou maximale) mais vise à investir à moyen et long terme alors que l'argent reste facilement disponible. En raison des investissements sous-jacents, qui fluctuent en fonction des fluctuations des marchés financiers, il est conseillé de conserver votre investissement pendant au moins 4 ans. Vous pouvez entrer ou sortir à tout moment (les jours ouvrables). La valeur est calculée à la première date d'évaluation après réception de la demande de sortie. Vous devez également tenir compte de votre situation personnelle et fiscale en cas de vente. Des frais peuvent aussi être retenus en fonction de la vente, ce qui peut avoir une influence sur le retour sur investissement.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les plaintes éventuelles concernant le produit ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit ou qui le vend, peuvent être adressées à la société de gestion CADELUX S.A., une société de gestion luxembourgeoise, agissant par l'intermédiaire de sa succursale belge Cadelux-Belgian Branch, Jan Van Rijswijcklaan 184, 2020 Anvers ou par e-mail à info@cadelux.lu ou par le site https://www.cadelux.lu/fr-lu/contactez .

Autres informations pertinentes

Ce document ne contient qu'une fraction de toutes les informations relatives au produit. Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la documentation juridique du Fonds, qui est disponible sur demande.

L'information sur les performances des 2 années passées de ce produit sont disponibles sur : https://priips-performance-chart.com/cadelux/BE6336036932/fr/

Les calculs des scénarios de performances pour les mois précédents sont disponibles sur: https://priips-scenarios.com/cadelux/BE6336036932/fr/