

## 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.

## Catégorie de Capitalisation CHF A (IE00B68CYF25) Neuberger Berman US Real Estate Securities Fund (le « Fonds ») un compartiment de Neuberger Berman Investment Funds plc (« NBIF »)

Neuberger Berman Asset Management Ireland Limited (« NBAMIL »), est l'initiateur du Fonds.

La Central Bank of Ireland (la « Banque centrale ») est chargée du contrôle de NBAMIL, membre du groupe Neuberger Berman, en ce qui concerne ce Document d'informations clés (« DIC »).

Le Fonds est agréé par la Banque centrale conformément à la Réglementation des Communautés européennes (Organismes de placement collectif en valeurs mobilières) de 2011, telle qu'amendée, et enregistré à la vente dans d'autres États membres de l'EEE. NBAMIL est agréée Ireland et réglementée par la Banque centrale. Pour plus d'informations sur ce Fonds, veuillez consulter le site [www.nb.com](http://www.nb.com) ou contacter le +353 (0)1 264 2795.

Ce DIC a été établi le 11 novembre 2024.

## En quoi consiste ce produit ?

### Type :

Ce produit est un Fonds OPCVM.

### Objectifs :

Le Fonds vise à augmenter la valeur de vos actions en combinant croissance et revenus par le biais d'investissements dans un portefeuille concentré principalement dans des titres émis par des sociétés de placement immobilier (« REIT »). Le Fonds peut investir dans :

- des REIT en actions qui investissent la majeure partie de leur Valeur nette des actifs dans des biens immobiliers et tirent leurs revenus des rentes locatives et des plus-values réalisées sur les ventes de ces biens ;
- des REIT hypothécaires qui investissent la majeure partie de leurs actifs dans des prêts hypothécaires immobiliers et dont les revenus découlent principalement de paiements d'intérêts ;
- des REIT hybrides qui associent les caractéristiques tant des REIT de participations que des REIT hypothécaires ;
- des titres de créance.

Le Fonds peut investir dans des REIT de toute capitalisation boursière, mais investira généralement dans celles ayant une capitalisation supérieure à 300 millions d'USD au moment de l'achat. Les REIT sont des sociétés ou des fiduciaires qui investissent principalement dans des biens immobiliers générateurs de revenus. Ces entités peuvent investir de façon générale ou se spécialiser dans un secteur particulier tel que les bureaux, les bâtiments industriels ou les centres commerciaux. Le Fonds n'investit pas directement dans l'immobilier.

Le Fonds peut investir jusqu'à 20 % de la Valeur nette des actifs du Portefeuille dans des titres de créance.

Les titres illiquides sont des titres qui ne sont pas susceptibles d'être vendus sous 7 jours dans le cadre des activités courantes pour le montant approximatif auquel le Portefeuille les a valorisés. Ils peuvent inclure des titres non cotés ou d'autres titres faisant l'objet de restrictions, qui à tout moment seront conformes aux exigences de la Banque centrale d'Irlande.

Le Fonds promet des caractéristiques environnementales et sociales au titre de l'Article 8 du SFDR.

Cette catégorie d'actions a recours aux opérations de couverture de change au moyen d'instruments dérivés, afin de limiter le risque de change de l'actionnaire en réduisant l'incidence des fluctuations du taux de change entre la monnaie de la catégorie d'actions et la monnaie de base du Fonds.

Les revenus du Fonds seront capitalisés et intégrés dans la valeur de vos investissements.

### Durée :

Le Fonds n'a pas de date d'échéance fixe, mais peut être clôturé dans certaines circonstances, stipulées sous la section « Termination of Portfolios or Share Classes » du Prospectus.

Les actions peuvent être échangées contre des actions d'un autre compartiment de NBIF conformément aux termes et conditions du Prospectus. Des frais peuvent s'appliquer.

Les actions du Fonds peuvent être achetées ou vendues chaque jour défini comme Jour ouvrable dans le Prospectus.

NBIF est établie comme fonds à compartiments multiples à responsabilité séparée entre les compartiments sous le régime du droit irlandais.

Brown Brothers Harriman Trustee Services (Ireland) Limited (le « Dépositaire ») est désignée en qualité de dépositaire de NBIF.

Vous pouvez obtenir sans frais les copies du Prospectus et des derniers rapports et comptes de NBIF en anglais, allemand, français, italien et espagnol, de même que les derniers cours publiés des actions et d'autres informations sur le Fonds, auprès de Brown Brothers Harriman Fund Administration Services (Ireland) Limited (l'« Agent administratif »), 30 Herbert Street, Dublin 2, Irlande.

### Indice de référence :

Le Fonds fait l'objet d'une gestion active et n'est pas tenu de répliquer l'indice de référence, à savoir le FTSE NAREIT All Equity REITs Index (Total Return, Net of Tax, USD), qui est uniquement utilisé à des fins de comparaison de la performance. Le Fonds accorde une certaine attention aux composantes de l'Indice de référence lors de la sélection de titres, mais ne les détient ni en totalité ni en nombre important.

### Investisseurs de détail visés :

Ce Fonds peut être compatible avec les besoins des investisseurs visant un fonds productif de revenu et/ou de croissance du capital avec un horizon d'investissement de 4 ans ou plus, dans le cadre d'un portefeuille d'investissements diversifié. Le Fonds est un produit qui présente un risque moyen à élevé et les investisseurs doivent en tenir compte pour décider de la composition de leur portefeuille d'investissements. Les investisseurs qui ne sont pas certains d'avoir les connaissances et l'expérience nécessaires pour prendre des décisions d'investissement maîtrisées concernant ce Fonds ou pour construire un portefeuille diversifié, doivent consulter un professionnel en investissement. Ce Fonds n'est pas susceptible d'être compatible avec les besoins des investisseurs visant un placement unique, ou d'un rendement spécifique à une date donnée.

à vous payer en soit affectée.

Outre les risques inclus dans l'indicateur de risque, d'autres risques peuvent pénaliser la performance du Fonds. Veuillez vous référer au Prospectus du Fonds ou au supplément concerné sur [www.nb.com/en/gb/legal-documents](http://www.nb.com/en/gb/legal-documents). Le Fonds ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché et il est possible que vous perdiez 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.

**Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre monnaie que la monnaie de base du Fonds ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Cependant, le Fonds tâchera de réduire ce risque au moyen des opérations de couverture décrites ci-dessus.**

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

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque suppose que vous conserviez le produit pendant 4 ans.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce Fonds par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Fonds enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce Fonds 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 moyen à élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est probable que la capacité de NBAMIL

## Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Fonds 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 influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce Fonds 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 Fonds/portefeuille représentatif au cours des 10 dernières années.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, cependant, les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Période de détention recommandée : 4 ans			
Exemple d'investissement : 10.000 CHF			
Scénarios Minimum : Il n'existe pas de rendement minimal garanti et il est possible de perdre la totalité du capital investi.		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans (période de détention recommandée)
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>560 CHF</b> -94,40 %	<b>810 CHF</b> -46,61 %
<b>Défavorable<sup>1</sup></b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>6.540 CHF</b> -34,60 %	<b>6.860 CHF</b> -9,00 %
<b>Intermédiaire<sup>2</sup></b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>9.530 CHF</b> -4,73 %	<b>10.540 CHF</b> 1,32 %
<b>Favorable<sup>3</sup></b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b> Rendement annuel moyen	<b>13.220 CHF</b> 32,25 %	<b>13.870 CHF</b> 8,53 %

<sup>1</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre décembre 2021 et juillet 2024.

<sup>2</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre février 2017 et février 2021.

<sup>3</sup> Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre décembre 2017 et décembre 2021.

## Que se passe-t-il si NBAMIL n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les investisseurs peuvent subir des pertes financières en cas de défaut du Fonds, de NBIF, de NBAMIL ou de tout prestataire de services désigné pour le Fonds, en ce compris les Gestionnaires d'investissement délégués (ou leurs affiliés), l'Agent administratif, le Dépositaire, ou une contrepartie de transaction. Ces pertes ne sont pas couvertes 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 Fonds 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 de la durée et du montant de l'investissement et du rendement du Fonds. 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 Fonds évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire et que 10.000 CHF sont investis.

Investissement : 10.000 CHF	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans
<b>Coûts totaux</b>	666 CHF	1.205 CHF
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	6,7 %	3,0 %

(\*) 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 4,3 % avant déduction des coûts et de 1,3 % après cette déduction.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	L'incidence des coûts au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il est possible que le montant de votre paiement soit inférieur. Il inclut les coûts de distribution du Fonds.	491 CHF
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce Fonds, mais la personne qui vous vend le Fonds peut le faire.	0 CHF
Coûts récurrents prélevés chaque année		Si vous sortez après 1 an
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.	172 CHF
<b>Coûts de transaction</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons des investissements sous-jacents au produit.	3 CHF
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		Si vous sortez après 1 an
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Cette catégorie d'actions ne facture pas de commission liée aux résultats.	0 CHF

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

### Période de détention recommandée : 4 ans

Le Fonds est conçu pour un investissement à moyen terme et nous vous recommandons de le conserver pendant au moins 4 ans. Les actions du Fonds peuvent être achetées ou vendues quotidiennement (excepté certains jours fériés et sous réserve de certaines restrictions stipulées dans le Prospectus).

De plus amples informations sur la procédure de désinvestissement du Fonds figurent sous la section « *Subscriptions & Redemptions* » du Prospectus.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les réclamations concernant le Fonds, ou la conduite de NBAMIL ou d'un consultant en charge de proposer ou de vendre le Fonds, doivent être adressées au distributeur du Fonds ou à votre conseiller, avec copie à l'Agent administratif. Si vous n'avez pas de distributeur ou de conseiller, la réclamation doit être adressée par écrit à l'Agent administratif aux coordonnées suivantes :

Brown Brothers Harriman Fund Administration Services (Ireland) Limited,  
30 Herbert Street  
Dublin 2,  
Ireland

Vous pouvez nous contacter par téléphone : +353 (0)1 264 2795.

ou par courriel : [clientservices@nb.com](mailto:clientservices@nb.com)

De plus amples informations sont disponibles sur notre site web <https://www.nb.com/en/gb/legal-documents>

## Autres informations pertinentes

**Politique de rémunération :** Les détails relatifs à la politique de rémunération de NBAMIL sont consultables sur [www.nb.com/remuneration](http://www.nb.com/remuneration), et une copie papier sera également mise à disposition sans frais sur demande.

**Performances passées et Scénarios de performance :** Veuillez vous référer à la page <https://www.nb.com/en/gb/legal-documents> pour consulter les dernières performances passées ainsi que les scénarios de performance jusqu'aux 10 dernières années.

Les termes commençant par une majuscule utilisés sans autre définition auront la signification qui leur est attribuée dans le Prospectus de NBIF.

L'agent payeur et représentant en Suisse est BNP PARIBAS, Paris, succursale de Zurich, Selnaustrasse 16, CH-8002, Zurich, Suisse. Le Prospectus, les DIC relatifs aux PRIIP, les statuts, ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles sans frais auprès du représentant en Suisse.