

## Produit

# TANGRAM-A

Société de gestion : Amundi Immobilier (ci-après : "nous"), membre du groupe de sociétés Amundi.

FR0013428349 - Devise : EUR

Site Internet de la société de gestion : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Appeler le + 33 (0)4 90 87 96 28 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (« AMF ») est chargée du contrôle d'Amundi Immobilier en ce qui concerne ce document d'informations clés.

Amundi Immobilier est agréée en France sous le n° GP 07000033 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : 30/09/2025

*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 :** Parts de TANGRAM-A, une Société Civile à capital variable.

**Echéance statutaire :** 99 ans à compter de sa création, soit jusqu'au 5 juin 2118

**Objectifs:** TANGRAM est une Société Civile à capital variable (le Produit) répondant à la qualification d'Autres FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, composé principalement d'immeubles physiques et d'actifs immobiliers détenus dans tout autre fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière de droit français ou étranger, de parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de parts de SCPI, de véhicules dédiés à la détention d'actifs immobiliers, des actions de sociétés dont l'objet est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier détenu de manière directe ou indirecte, composé notamment en parts et actions de SCPI et d'autres fonds immobiliers, et en actions de sociétés foncières cotées ou non cotées et d'immeubles.

Les actifs immobiliers du portefeuille du Produit sont diversifiés, tous secteurs confondus. Le portefeuille du Produit est situé en France et dans les pays de l'OCDE. Le Produit est autorisé à contracter des dettes sous certaines conditions définies dans le document d'information des investisseurs. Les sommes en attente d'investissement, celles nécessaires à la gestion courante, ou celles destinées à faire face à des rachats de parts sont placées en instruments financiers offrant une liquidité en adéquation avec les besoins.

Le Produit vise à offrir des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme. La performance du Produit résulte des revenus de son portefeuille d'actifs, dont le patrimoine immobiliers détenu de manière directe ou indirecte, et de l'évolution des marchés immobiliers et financiers français, européen et mondiaux.

Le Produit est géré de façon discrétionnaire conformément à son objectif de gestion et sans utilisation d'un indicateur de référence.

Le Produit est classé article 6 au sens du Règlement SFDR (Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)). Il est soumis à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque de la Note d'Information.

**Politique de distribution :** La distribution des éventuels revenus du Produit est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Des instruments financiers à terme peuvent être utilisés exclusivement à titre de couverture.

**Investisseurs de détail visés :** Dans le cadre d'un contrat d'assurance-vie qui propose le Produit comme unité de compte de référence, tous les investisseurs ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et les risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance immobilière d'un placement à long terme et capable de supporter une perte en capital peuvent envisager d'utiliser le Produit comme unité de compte de référence de leurs contrats d'assurance-vie. Les investisseurs de détail ne peuvent pas souscrire ou acquérir directement le Produit.

Le Produit n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique/"U.S. Person" telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » de la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

**Informations complémentaires :** Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription. Pour toute souscription au Produit par un assureur-vie, et plus généralement par un investisseur institutionnel, il est remis préalablement : les statuts, le document d'information des investisseurs en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier reporting en vigueur et le bulletin de souscription.

**Dépositaire :** CACEIS Bank

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

### INDICATEUR DE RISQUE



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le Produit pendant 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre Produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risques 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.

L'indicateur synthétique de risque est établi à partir de données historiques du Produit ou à partir de données reconstituées à partir d'un indice de référence approprié lorsque les données historiques ne sont pas disponibles.

Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital contre les aléas du marché.

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 votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté. Les résultats passés ne garantissent pas les résultats futurs.

Risques supplémentaires : Le risque de liquidité du marché peut accentuer la variation des performances du Produit.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) liés :

- aux fluctuations futures de l'offre et de la demande du marché des parts ;
- aux caractéristiques spécifiques des immeubles du portefeuille du Produit ;
- à la concentration des actifs,
- à la variation des taux d'intérêt des financements et des taux de change.

Ce Produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Le Produit ne comporte pas de garantie de rendement ou de capital contre les aléas du marché.

L'indicateur synthétique de risque ne tient pas compte du traitement fiscal du Produit selon la situation patrimoniale et fiscale de l'investisseur visé.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances ainsi que la performance moyenne du Produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

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.

Investissement 10 000 EUR			
Scénarios		En cas de sortie après	
		1 an	8 ans*
Minimum	Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	5 085 €	4 192 €
	Rendement moyen annuel	-49,15%	-10,30%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 439 €	8 112 €
	Rendement moyen annuel	-15,61%	-2,58%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 246 €	14 264 €
	Rendement moyen annuel	2,46%	4,54%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 107 €	16 355 €
	Rendement moyen annuel	11,07%	6,34%

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 influencer sur les montants que vous recevrez.

Ces scénarios se sont produits pour un investissement sur la période d'analyse et/ou l'utilisation de l'indice de référence approprié entre 2012 et 2025.

(\*) Durée de détention recommandée

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

Les versements sont inhérents au Produit et l'investissement dans ce Produit n'est pas couvert par une garantie ni par un système national de compensation. La revente des parts n'est pas garantie par la Société de gestion. Une défaillance de la Société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit. La garde et la conservation des actifs sont assurées par le dépositaire du Produit.

## 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 et du temps pendant lequel vous détenez le Produit. 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.

Investissement 10 000 EUR		
Scénarios	En cas de sortie après	
	1 an	8 ans*
<b>Coûts totaux</b>	373 €	2 343 €
<b>Incidence annuelle des coûts**</b>	3,77%	2,11%

\* Période de détention recommandée.

\*\* 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 6,65% avant déduction des coûts et de 4,54% après cette déduction.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le Produit peut vous facturer (2,00% du montant investi / 200 EUR). Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

## COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels d'entrée ou de sortie		En cas de sortie après
		1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	2% du montant que vous payez lors de l'entrée dans cet investissement. Ces coûts sont déjà inclus dans le prix que vous payez.	Jusqu'à 200 EUR
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de frais de sortie pour ce Produit, mais la personne qui vous vend le Produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
<b>Frais de gestion et autres coûts administratifs ou d'exploitation</b>	1,48% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les coûts réels de l'année dernière.	144,6 EUR
<b>Coûts de transaction</b>	0,29% 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 du volume de nos achats et ventes.	28,5 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Il n'y a pas de commissions liées aux résultats pour ce Produit	0 EUR

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

**Période de détention recommandée :** 8 ans

Ce Produit, d'une durée de 99 ans à compter de sa création, est construit dans la perspective de détention des actifs immobiliers sur un horizon long terme.

**Modalité de sortie du Produit :**

Si vous êtes un particulier ayant investi dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions de liquidité du contrat d'assurance-vie.

**Principe de liquidité pour l'associé assureurs-vie et plus généralement investisseur institutionnel :** la demande de rachat doit être adressée à la Société de Gestion avant 10 heures le jour d'établissement de la valeur liquidative (« VL »). Les demandes de rachat sont exécutées sur la base de la première VL suivant la date limite de pré-centralisation des rachats dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont reçues. Le délai de règlement est de quatre jours ouvrés

**Plafonnement des demandes de rachat :** par exception à ce qui précède, lorsque le montant total des demandes de rachat excède le montant total des souscriptions reçues par la Société de Gestion sur une même date de VL, cette dernière pourra décider de ne pas exécuter la part des demandes de rachat excédant le total des ordres de souscription, les demandes de rachat non-exécutées étant reportées sur la prochaine date de VL en conservant leurs rangs dans l'ordre chronologique.

**Suspension des demandes de rachat :** Quatre autres cas de suspension des demandes de rachat sont également prévus dans la documentation du Produit : (i) lorsque le rachat de parts demandé par un ou plusieurs associés, détenant chacun plus de 10% des parts, représente plus de 50% du nombre total de rachats demandés, (ii) en cas de crise de liquidité, le principe de traitement chronologique des ordres étant, dans certains cas, écarté au profit du traitement proportionnel, (iii) lorsque les rachats auraient pour conséquence de porter le capital social du Produit en deçà de 2.000.000 €, ou (iv) en cas de circonstances exceptionnelles portant atteinte à l'intégrité du marché afin de préserver l'intérêt des associés. Ces hypothèses de suspension des demandes de rachat sont détaillées dans le document d'information des investisseurs en direct dans le Produit

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamations :

- Si vous êtes un particulier ayant souscrit à une unité de compte ayant pour référence le Produit, vous pouvez adresser votre réclamation auprès de votre conseiller habituel.
- Les associés assureurs-vie, et plus généralement les investisseurs institutionnels, entrent directement en relation avec la Société de Gestion.

Lorsque ce Produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Les données du DIC à jour au 30 Septembre 2025 sont établies sur la base de l'approbation des comptes au 31/12/2023.

## Autres informations pertinentes

**Si vous êtes un particulier souhaitant investir dans une unité de compte ayant pour référence le Produit, veuillez consulter les conditions du contrat d'assurance-vie pour connaître les documents remis préalablement à une souscription.**

Pour toute souscription au Produit par un assureur-vie, et plus généralement par un investisseur institutionnel, il est remis préalablement : les statuts, le document d'information des investisseurs en cours de validité, le dernier rapport annuel, le dernier reporting en vigueur et le bulletin de souscription.

Ce DIC ne tient pas compte des coûts supplémentaires du réseau distributeur du Produit ou de l'assureur lorsque le Produit est distribué en assurance-vie, ni de la durée de détention spécifique du contrat de distribution. En outre, il ne décrit pas les contrats d'assurance dans lesquels le Produit est utilisé en qualité d'unité de compte de référence.

**Performance passée :** Si vous êtes un particulier vous pouvez adresser à votre conseiller habituel. Les associés assureurs-vie, et plus généralement les investisseurs institutionnels, entrent directement en relation avec la Société de Gestion.

**Scénarios de performance :** Si vous êtes un particulier vous pouvez adresser à votre conseiller habituel. Les associés assureurs-vie, et plus généralement les investisseurs institutionnels, entrent directement en relation avec la Société de Gestion.