# INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

## Document d'Information Clé « DIC »

**Fonds d'Investissement Spécialisé**

### 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 du Compartiment :** | CACIK Fund – Unik Premium CAP C (EUR) |
| **Gestionnaire du Fonds :** | BIL Manage Invest S.A. |
| **Code ISIN du produit :** | LU1983249654 |
| **Numéro de téléphone :** | (+352) 27 21 60 98 50 |
| **Autorité de contrôle :** | Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), Luxembourg |
| **Document valable au :** | 1er octobre 2023 |

### En quoi consiste ce produit ?

**Type :** CACIK Fund – Unik Premium CAP C (EUR) est un Fonds d'Investissement Spécialisé (le « Fonds »).

**Terme :** Ce produit n'a pas de date de maturité.

**Objectifs :** L'objectif d'investissement du Compartiment est de fournir aux Actionnaires un rendement favorable, tout en maîtrisant les risques et en recherchant une croissance du capital à long terme et/ou un revenu provenant d'un investissement réalisé par le biais du Compartiment conformément à la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés, telle que modifiée de temps à autre (Loi de 2007).L'objectif d'investissement du Compartiment est de fournir aux Actionnaires un rendement favorable, tout en maîtrisant les risques et en recherchant une croissance du capital à long terme et/ou un revenu provenant d'un investissement réalisé par le biais du Compartiment conformément à la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 relative aux fonds d'investissement spécialisés, telle que modifiée de temps à autre (Loi de 2007).

**Politique d'investissement :** Afin d'atteindre l'objectif d'investissement, le Compartiment investira dans des actifs du secteur immobilier. L'objectif d'investissement du Compartiment consiste à obtenir une croissance du capital à long terme et un rendement approprié en appliquant le principe de la diversification des risques par le biais d'investissements directs ou indirects (ou en co-investissements avec des tiers) via des entités ad hoc ou des entités détenues ou investies majoritairement par le Compartiment) et domiciliées soit au Luxembourg soit dans un autre pays européen.

La stratégie d'investissement du Compartiment vise à constituer un portefeuille d'actifs immobiliers patrimonial, sécurisés, détenus à long terme, de type « CORE » ou « CORE + » situés dans la « zone Euro » qui se caractérisent par une très bonne localisation géographique, avec des locataires de premiers rangs preneurs des baux fermes de longue durée et sans travaux significatifs à prévoir.

Les différents segments d'actifs visés sont les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les cliniques, les installations relatives aux activités/services de logistique, les commerces alimentaires de proximité et les murs d'hôtels (à l'exclusion de l'exploitation de l'activité hôtelière).

Enfin, la vente des actifs peut être envisagée pour dégager une plus-value ponctuelle pour le Compartiment.

A titre exceptionnel, le Compartiment se laisse l'opportunité d'acquérir, en outre, tous biens immobiliers professionnels et commerciaux.

**Clientèle cible :** L'émission et la vente d'Actions sont réservées aux investisseurs qualifiés d'Investisseurs Avertis au sens de l'article 2 de la Loi de 2007.

Un Investisseur Averti est un investisseur institutionnel, un investisseur professionnel ou tout autre investisseur qui remplit les conditions suivantes :

(i) a confirmé par écrit qu'il adhère au statut d'investisseur averti ; et

(ii) (1) investit un minimum de 100.000 €; ou

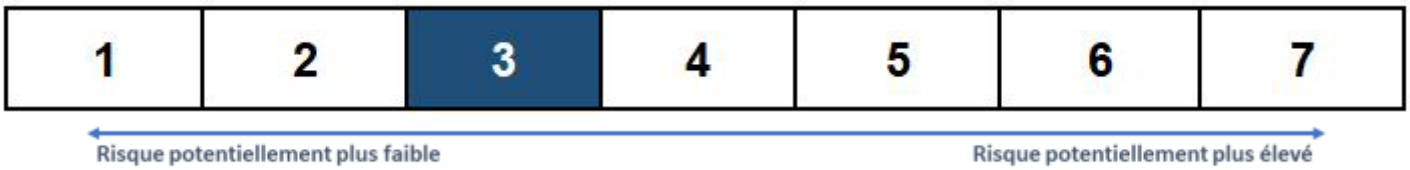
(2) a obtenu une évaluation faite par :

a. un établissement de crédit au sens de la directive 2006/48/CE ;

b. une entreprise d'investissement au sens de la directive 2004/39/CE; ou une société de gestion au sens de la directive 2009/65/CE, certifiant son expertise, son expérience et ses connaissances nécessaires pour évaluer de manière adéquate un investissement dans des Fonds d'Investissement Spécialisés.
Ce produit comporte des risques de perte en capital.
La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

## CACIK Fund – Unik Premium CAP C (EUR)

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




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.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque moyen.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

### Scénarios de performance

**Investissement : 1 000.00 EUR**

| | | **1 an** | **8 ans** (période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|
| **Scénario de tensions** | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 954.00 EUR | 914.00 EUR |
| | Rendement moyen annuel | -4.60 % | -1.10 % |
| **Scénario défavorable** | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 1 002.00 EUR | 1 311.00 EUR |
| | Rendement moyen annuel | 0.20 % | 3.90 % |
| **Scénario intermédiaire** | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 1 056.00 EUR | 1 578.00 EUR |
| | Rendement moyen annuel | 5.60 % | 7.20 % |
| **Scénario favorable** | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 1 124.00 EUR | 1 846.00 EUR |
| | Rendement moyen annuel | 12.40 % | 10.60 % |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1 et 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 1 000.00 EUR (**A noter que l'investissement minimum est de EUR 125.000**).

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact.
Ce que vous obtiendrez dépendra de la performance des investissements du Fonds, de l'évolution du marché dans son ensemble, et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où le fonds ne serait pas en mesure de verser le capital investi.

Tous les scénarios ont été calculés en fonction des séries historiques de l'indice immobilier luxembourgeois publié par l'institut luxembourgeois des statistiques (STATEC) et de l'indice immobilier européen publié par l'institut européen des statistiques (EUROSTAT). Le benchmark retenu est composé de 50% de chacun des deux indices retenus.

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

L'investissement dans le fonds n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation. Cependant, le Fonds est géré par BIL Manage Invest S.A. un gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs au sens de la loi GFIA, agréée par la Commission de Surveillance du Secteur Financier le 7 mai 2014 sous le numéro A00000170, dont le siège social est sis 42, rue de la Vallée, L-2661 Luxembourg, Grand-Duché du Luxembourg. A ce titre, BIL Manage Invest S.A. doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des coûts au fil du temps qui inclue les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés du produit augmentés des coûts des options d'investissement sous-jacentes, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent de potentiels coûts de sortie prématurée. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 1000.00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

| **Investissement : 1000.00 EUR** | **Si vous sortez après 1 an** | **Si vous sortez après 8 ans** |
|---|---|---|
| Coûts totaux | 156.00 EUR | 396.00 EUR |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an | 15.60% | 5.00% |

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique : (i) l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ; (ii) la signification des différentes catégories de coûts.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Coûts ponctuels** | Coûts de souscription | 7.00% | L'incidence des coûts que vous payez lors de la souscription. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
| | Coûts de sortie | De 0 à 12% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement :<br>- Avant 12 mois : N/A<br>- Entre 12 mois et 36 mois : un montant correspondant à 12% du capital investi par l'Actionnaire<br>- Entre 36 mois et 60 mois : un montant correspondant à 7% du capital investi par l'Actionnaire<br>- A partir et après de 60 mois : N/A |
| **Coûts récurrents** | Coûts de transaction de portefeuille | 1.70% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. |
| | Autres coûts récurrents | 2.40% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements. |
| **Coûts accessoires** | Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement* | 0.00% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. |

* Le Fonds prendra une commission de performance dont le montant sera égal à 20% de la plus-value sur la cession de chaque actif immobilier composant le portefeuille du Compartiment et/ou d'une Entité distribuée à chaque actionnaire.

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

Compte-tenu de la stratégie d'investissement du fonds, la période de détention recommandée est de 8 ans. Cependant les investisseurs pourront clôturer leur investissement avant la fin de la période recommandée de 5 ans sous les conditions décrites dans le document d'émission.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les investisseurs de CACIK Fund – Unik Premium CAP C (EUR) peuvent adresser leurs réclamations justifiées soit à l'AIFM soit au siège social de l'associé commandité (voir les détails de contact ci-dessous) :

**AIFM**
BIL Manage Invest SA
42, rue de la Vallée L-2661
Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
BIL Manage Invest - Contact

**Siège social du GP :**
CACIK CAPITAL GP
76, avenue de la Faïencerie
L-1510 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
middleoffice@unikcapital.lu

## Autres informations pertinentes

Pour plus d'informations, veuillez visiter notre site internet www.unikcapital.lu.
Sans préjudice de revue ad hoc, ce Document d'Information Clés est mis à jour au moins tous les 12 mois.