

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

### 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

- Produit : SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR – Part A – Code ISIN FR001400JHF4
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011.
- Site internet : [www.atream.com](http://www.atream.com)
- Appeler le +33 (0)1 43 59 75 75 pour de plus amples informations
- Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document d'informations clés : Autorité des marchés financiers
- Date de production du document d'informations clés : 03/10/2024
- La SC Carac Perspectives Immo est labellisée ISR depuis le mois de septembre 2024.

Avertissement : 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** : SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR est une société civile à objet strictement immobilier à capital variable, autre FIA au sens de l'article L.214-24 III du Code monétaire et financier. Le Produit n'est pas soumis à un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

**Durée** : La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (12/10/2015), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

**Objectifs** : CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR a pour objectif de dégager une performance (après frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat d'assurance) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier et financier sous gestion (en tenant compte des coûts y afférents), sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, hôtellerie et tourisme, santé) situés en France et en Europe. Cet objectif n'étant pas garanti, le support présente un risque d'absence de rentabilité et un risque de perte en capital.

Le portefeuille de la Société est majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés. Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois de biens immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), instruments financiers émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière. Une poche de liquidité cible sera également constituée. En fonction des besoins de liquidité, la Société pourra diminuer son exposition à l'immobilier et être investie en liquidité au-delà des 10% cibles. La performance de la Société pourrait en être affectée négativement.

La SC Carac Perspectives Immo ISR s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable. D'un point de vue environnemental, la SC Carac Perspectives Immo ISR vise à améliorer la performance environnementale de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi des consommations tous fluides et de valorisation de la qualité environnementale de ses sites. D'un point de vue social, elle vise à contribuer au confort des occupants de ses actifs en valorisant les services et les espaces verts à proximité.

CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR est susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, bancaire ou non bancaire (avance en compte courant), soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité.

L'endettement total de la Société ne peut dépasser 20% de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25

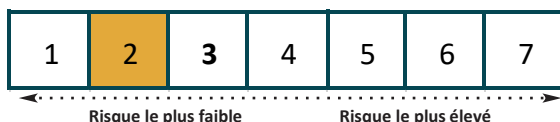
Nom du dépositaire : BNP Paribas

**Investisseurs de détail visés** : Uniquement les investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou de retraite proposant le produit en unité de compte, agissant dans le cadre d'une diversification de leurs placements et recherchant à investir dans un support immobilier non coté sur une longue durée de placement, conforme à celle recommandée (8 ans minimum). Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit financier n'est pas accessible aux US persons

La documentation légale relative au produit (document d'information des investisseurs, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) est disponible gratuitement et en français sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) ou sur simple demande auprès d'ATREAM. Pour toute autre information pratique dont la valeur liquidative des parts, l'investisseur est invité à s'adresser à Atream

Le Produit est considéré comme un placement peu liquide. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

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



#### Indicateur de risque :

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. L'indicateur synthétique de risque (SRI) part de l'hypothèse que vous conservez en totalité le produit pendant 8 années à partir du 1<sup>er</sup> jour d'investissement. 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 2 sur 7, qui est une classe de risque faible. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau faible.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivant (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risques) à savoir :

Risque de marché (absence de rendement, perte de valeur d'un bien), de liquidité (délai de revente des immeubles), de contrepartie (loyers impayés), effet de levier (augmentation de la capacité d'investissement et donc du risque de perte).

## 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 influencer 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 meilleures et pires performances passées, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Afin d'établir ces scénarios, nous utilisons la série de valeurs liquidatives de la SC Carac depuis 2015, et un benchmark EDHEC IEIF/EUROSTR pour la période précédente.

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.

Scénarios	Investissement 10 000 euros sur :	1 an	8 ans (Durée de détention recommandée)
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 610	8 770
	Rendement annuel moyen	-3,90%	-1,63%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 860	10 440
	Rendement annuel moyen	-1,40%	0,54%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 360	13 230
	Rendement annuel moyen	3,60%	3,56%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 870	13 560
	Rendement annuel moyen	8,70%	3,88%

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

Le Produit est constitué comme une entité distincte d'Atream. En cas de défaillance d'Atream, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux 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, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du 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 récupérez le montant que vous avez investi (évolution de Valeur Liquidative de 0%)
- que pour les autres périodes de détention le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000€ sont investis

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	162	1 811
Incidence des coûts annuels(*)	1,62%	1,67%

**\*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 période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen annuel par an soit de 5,23% avant déduction des coûts et de 3,56% après déduction des coûts**

### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- 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 ;
- la signification des différentes catégories de coûts.
- Les coûts n'incluent pas les frais des contrats d'assurance-vie ou de capitalisation ou d'épargne-retraite.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an si vous sortez après la période de détention recommandée de 8 ans

## RESTREINT

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie (HT*)	Coûts d'entrée	0% : Nous ne facturons pas de coût d'entrée	0 €
	Coûts de sortie	0% : Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance	0 €
Coûts récurrents (HT*)	Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation	1,11% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière	111€
	Coûts de transaction	0,51% 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	51€
Coûts accessoires (HT*)	Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	0 €
	Commissions d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	0 €

\*Les frais pour lesquels la TVA n'est pas récupérable sont comptabilisés toutes taxes comprises (TTC)

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

Les désinvestissements avant l'échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis par l'Initiateur du Produit. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans notamment au regard du temps nécessaire à la valorisation des immeubles (cessions et acquisitions, travaux, relocation...) et des frais et droits acquittés par le Produit à l'acquisition des actifs immobiliers (droits d'enregistrement, émoluments des notaires, par exemple), qui sont d'autant mieux amortis que la durée de détention est longue.

Le rachat a lieu à cours inconnu. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque que le prix de rachat de vos parts soit inférieur au prix de souscription est plus important. Il n'existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant l'échéance ou toute autre date précisée, autre que la période de détention recommandée

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à ATREAM par courrier au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 - Paris, à l'adresse électronique suivante : [reclamation@atream.com](mailto:reclamation@atream.com) ou auprès de votre interlocuteur habituel au sein d'ATREAM.

### Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (document d'information des investisseurs, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com) ou sur simple demande auprès d'ATREAM.

Vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers à l'adresse suivante : Médiateur de l'AMF, Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse - 75082 - Paris Cedex 02.

L'information aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est communiquée aux porteurs de parts du Produit par courrier électronique sur option et mise à disposition sur le site [www.atream.com](http://www.atream.com).

Vous pouvez télécharger les performances passées du Produit sous le lien suivant : [www.atream.com](http://www.atream.com).

Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Information Clés de lister exhaustivement.

Le produit promeut des critères Environnementaux et Sociaux au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »), sa part d'investissements durables s'élève à 30% minimum.