

# DOCUMENT D'INFORMATIONS SPECIFIQUES

## SUR UNE OPTION D'INVESTISSEMENT SOUS-JACENTE

### Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur une option d'investissement sous-jacente. Cette option est exclusivement accessible en support en unités de compte dans les contrats qui la proposent (les Contrats). 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 cette option d'investissement sous-jacente et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés. Les coûts propres aux Contrats ne sont pas intégrés dans ce document. Nous vous invitons à vous référer au Document d'Informations Clés des Contrats concernés pour les connaître.

### Option d'investissement sous-jacente

- **Nom de l'option d'investissement sous-jacente (le Support) :** CARAC PERSPECTIVES IMMO
- **Gestionnaire de l'option d'investissement sous-jacente :** ATREAM
- **Date de production du document d'informations spécifiques :** 12 décembre 2022

*Vous êtes sur le point d'investir sur une option d'investissement sous-jacente qui peut être difficile à comprendre.*

### En quoi consiste cette option d'investissement sous-jacente ?

**Objectifs :** CARAC PERSPECTIVES IMMO a pour objectif de dégager une performance brute (avant frais de gestion directs et indirects du support et avant frais des Contrats) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier diversifié sur le secteur des actifs immobiliers d'entreprise et professionnels (bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, emplacements de parking) situés en France et en Europe. Le portefeuille de la Société sera majoritairement investi en actifs immobiliers, directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés ou fonds non cotés.

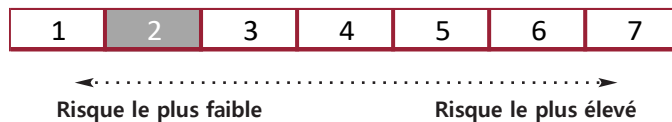
Le patrimoine immobilier sera susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de droits réels immobiliers, de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, plus particulièrement, de parts de sociétés civiles de placement 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% de l'actif cible.

La société sera susceptible d'avoir recours à l'endettement direct ou indirect, soit aux fins de réaliser son objet social, soit à des fins de liquidité, dans la limite de 20% de la valeur comptable de ses actifs immobiliers, soit un niveau de levier maximum de 1,25.

**Investisseurs de détail visés :** Tous investisseurs 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 Support pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce Support ne nécessite pas de connaissance et d'expérience du marché immobilier. L'investisseur de détail visé doit en revanche connaître les risques associés au Support avant d'investir.

### 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 Support par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce Support enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité du Support de vous payer.

Nous avons classé ce Support 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 Support au-delà des 8 ans 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 sa capacité à vous payer en soit affectée.

L'indicateur synthétique de risque (l'ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le Support pendant 8 années.

Toutefois, ce Support ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. L'ISR ne prend notamment pas en compte les risques liés à la variation des taux d'intérêts des financements.

## Scénarios de performance

Scénarios	Investissement 10 000 euros sur :	1 an	4 ans	8 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tension	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 873</b>	<b>9 728</b>	<b>9 609</b>
	Rendement annuel moyen	-1,27%	-0,69%	-0,50%
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 285</b>	<b>11 398</b>	<b>13 141</b>
	Rendement annuel moyen	2,85%	3,32%	3,47%
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 375</b>	<b>11 619</b>	<b>13 512</b>
	Rendement annuel moyen	3,75%	3,82%	3,83%
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 497</b>	<b>11 879</b>	<b>13 935</b>
	Rendement annuel moyen	4,97%	4,40%	4,23%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. 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 de 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 l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le Support. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Support lui-même mais pas les frais des Contrats. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements ?

Vous bénéficiez peut-être d'un système de protection des consommateurs (voir la section « Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements ? » du Documents d'Informations Clés des Contrats). L'indicateur présenté ci-dessus ne tient pas compte de cette protection éventuelle.

## Que va me coûter cet investissement (hors frais des Contrats) ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au Support lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils n'incluent pas les frais de gestion des Contrats. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

**Coûts au fil du temps :** 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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
<b>Coûts totaux</b>	<b>159</b>	<b>731</b>	<b>1 753</b>
Réduction du rendement par an	1,59%	1,60%	1,60%

**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.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
<b>Coûts non récurrents</b>	Coûts d'entrée	0,00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (commission de souscription).. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	N/A	Absence d'incidence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille	0,95%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au Support.
	Autres coûts récurrents	0,65%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats	N/A	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement.
	Commissions d'intéressement	N/A	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement.

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

Période de détention recommandée minimale : 8 ans.

Se référer à la documentation légale et notamment aux Documents d'Informations Clés des Contrats pour :

- toutes informations sur la possibilité et les conditions d'un désinvestissement avant échéance et sur les frais et pénalités éventuellement applicables ;
- toute information sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée.

### ■ Autres informations pertinentes

Un document d'informations complémentaires et les derniers bulletins d'informations périodiques sur le Support sont disponibles sur Internet à l'adresse suivante : [www.atream.com/carac-perspectives-immo.htm](http://www.atream.com/carac-perspectives-immo.htm). Les informations qu'il contient vous sont fournies à titre complémentaire du présent document, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce Support et quels risques potentiels y sont associés.