

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO

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 : SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO – Visa AMF SCPI n°15-30 du 18 décembre 2015
- Initiateur : ATREAM, Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-13000011
- Site internet : 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 : 31/03/2025
- La SCPI est classée article 8 de la réglementation SFDR.

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 : la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée : la durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés 18/11/2015 sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Objectifs : la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO a pour objectifs la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié composé principalement d'actifs immobiliers professionnels et d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, loisirs, santé, etc...), situés en France et en Europe, la distribution régulière aux associés de revenus issus de la gestion locative de ses actifs.

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

Nom du dépositaire : CACEIS Bank France

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 par l'initiateur (8 ans minimum à compter de la date de souscription). L'Initiateur se réserve la possibilité de ne pas accepter la souscription des « U.S. Persons » au sens de la réglementation américaine «Regulation».

Le Produit est considéré comme un placement peu liquide. Les modalités de revente des parts et de retrait (en cas de retrait compensé) sont liées à l'existence d'une contrepartie. L'Initiateur ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

La documentation légale relative au produit (note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et rapport annuel) est disponible gratuitement et en français sur le site 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.

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 (ISR) part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. 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 3 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau « entre faible et moyen ».

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).



SCENARIOS 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, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Afin d'établir ces scénarios, sachant que la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO ne dispose pas de données historiques de valeur liquidative ou de prix de souscription suffisantes, la série de prix utilisée est donc uniquement composée d'un indice représentatif. La série est recentrée sur la moyenne des rendements de la SCPI et son levier est ajusté pour tenir compte du LTV.

Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. 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)
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 860 €	7 310 €
	Rendement annuel moyen	-11,40%	-3,84%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 310 €	8 960 €
	Rendement annuel moyen	-6,90%	-1,36%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 300 €	14 800 €
	Rendement annuel moyen	3,00%	5,02%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 700 €	15 660 €
	Rendement annuel moyen	7,00%	5,77%

QUE SE PASSE-T-IL SI ATEAM 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 COUTER 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	292 €	1 468 €
Réduction du rendement par an	2,92%	1,25 %

***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 6,27 % avant déduction**



des coûts et de 5,02 % 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.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie (HT)	Coûts d'entrée	200 €	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement (2 % commission de souscription). Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	N/A	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents (HT)	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	79 €	0,81 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit de l'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
	Coûts de transaction de portefeuille	12 €	0,13 % de la valeur nette de votre investissement par an. Il s'agit de l'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
Coûts accessoires (HT)	Commissions liées aux résultats	N/A	Aucune commission n'est facturée sur le produit.
	Commissions d'intéressement	N/A	Aucune commission n'est facturée sur le produit.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

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 la société 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.

Les parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO ne sont pas cotées. La SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO est donc considérée comme un placement peu liquide. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix 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.

En cas de blocage des retraits, ATREAM a la faculté de suspendre, dans certaines conditions, la variabilité du capital et de mettre en place un marché secondaire des parts par confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI CARAC PERSPECTIVES IMMO. Dans un tel cas, le délai d'exécution de la revente des parts ainsi que le prix, peuvent varier en fonction des demandes d'achat sur le marché des parts et de l'évolution des marchés immobiliers sur lesquels est investie la SCPI.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

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 ou auprès de votre interlocuteur habituel au sein d'ATREAM.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale relative au produit (note d'information, statuts, dossier de souscription, derniers 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 ou sur simple demande auprès du Service Gestion des Associés 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.

Vous pouvez télécharger les performances passées du Produit sous le lien suivant : www.atream.com

La SCPI est classée dans la définition de l'article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page « Documentation » du site, à l'adresse 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.