

## ANNEXE II

### Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :  
SC CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR

Identifiant d'entité juridique : 814 068 755 RCS Paris

Code ISIN : FR001400JHF4

LEI : 969500Z8QWE81RUHM797

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 30 % d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment le suivi de la notation ESG à partir de la grille Aream. La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La grille d'analyse ESG de la Société comprend les critères suivants :

- Consommations d'énergie primaire toutes énergies tous usages ;
- Emissions de GES (Gaz à Effet de Serre) liées aux consommations énergétiques ;
- Consommation en eau ;
- Biodiversité ;
- Gestion des déchets ;
- Mobilité douce ;
- Sensibilisation des occupants ;
- Considération des usagers et amélioration continue de la performance environnementale et sociale.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

La Société poursuit principalement des objectifs d'adaptation et d'atténuation du changement climatique, conformément aux exigences du règlement EU Taxonomy 2020/852. Elle s'engage à investir une proportion minimale de 30% de son patrimoine en investissements durables tels que définis par Aream, et en respect du règlement SFDR (article 2(17)).

Ces 30% des investissements sont qualifiés de durables car ils répondent notamment à un haut niveau d'exigence en matière de performance énergétique et environnementale afin de garantir une contribution substantielle aux objectifs de durabilité.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les investissements durables réalisés par la Société respectent le principe « ne pas causer de préjudice important ». A cet égard, les investissements durables sont analysés au travers de la grille ESG Aream qui prend en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Sont notamment reportés :

- L'intensité de consommation d'énergie.
- L'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
- L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) générées par des actifs immobiliers (Scope 1, 2 et 3).
- La production de déchets d'exploitation.
- Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes.
- L'artificialisation des sols.

— — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La grille ESG d'Atream intègre les indicateurs relatifs aux incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Ainsi, une évaluation ESG est réalisée lors de la phase de due diligence liée à l'acquisition des actifs de la Société, puis mise à jour régulièrement afin de mesurer la performance ESG des actifs et d'analyser les incidences négatives.

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la Société, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme.

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



### **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**



Oui, ce produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant les deux critères obligatoires applicables au secteur immobilier, ainsi qu'un critère d'évaluation optionnel supplémentaire :

- l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;

- l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre).

La Société n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La Société de Gestion tient compte dans les décisions d'investissement de critères environnementaux et sociaux.

Les principales incidences négatives figurent à l'article 4.6 de la Note d'Information et dans le rapport annuel du produit.

Non



### Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La Société s'engage dans une démarche qui vise à améliorer les performances environnementales de son patrimoine via notamment la mise en place d'outils de suivi de consommation et d'un plan d'actions.

La Société a pour objectif de contribuer activement à l'objectif environnemental d'atténuation au changement climatique et d'amélioration des enjeux sociétaux, notamment en améliorant le confort des usagers des actifs immobiliers.

Elle est classée article 8 au sens du règlement SFDR 2019/2088 (UE). Par ailleurs, la Société se conforme aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif E/S, et à ce titre met tout en œuvre pour faire respecter la double contrainte de contribution et de respect du DNSH (Do No Significant Harm : Ne pas porter préjudice aux objectifs Environnementaux / Sociaux.)

La Société promeut des objectifs environnementaux et sociaux bien qu'elle n'ait pas un objectif de développement durable.

Les objectifs recherchés sont les suivants :

- **Objectif environnemental** : pour contribuer à la réduction de l'empreinte environnementale des actifs immobiliers tout en favorisant le dynamisme du tissu économique local, la Société s'engage à améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de GES des actifs du patrimoine.
- **Objectif social** : la Société accorde une grande importance au confort de l'ensemble des clients et des salariés des actifs et met en œuvre sa stratégie afin de sensibiliser les parties prenantes, en particulier les exploitants, à ces objectifs. La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

● **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Les éléments contraignants, causes d'exclusion de la sélection des investissements et/ou des parties prenantes, sont notamment :

- Le non-respect des Conventions Fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail) régissant les droits humains au travail et notamment, le travail des enfants ;
- La production de tabac ;
- La production ou commercialisation de produits pornographiques ;
- Le clonage humain ;
- La production et commercialisation de charbon et de toutes énergies fossiles non conventionnelles comme les sables bitumineux.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

En complément, la Société applique une grille ESG interne pour l'évaluation extra-financière des actifs.

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

La SC n'investit que directement ou indirectement dans des actifs immobiliers, la SC a mis en place une politique pour faire évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles elle détient des participations.

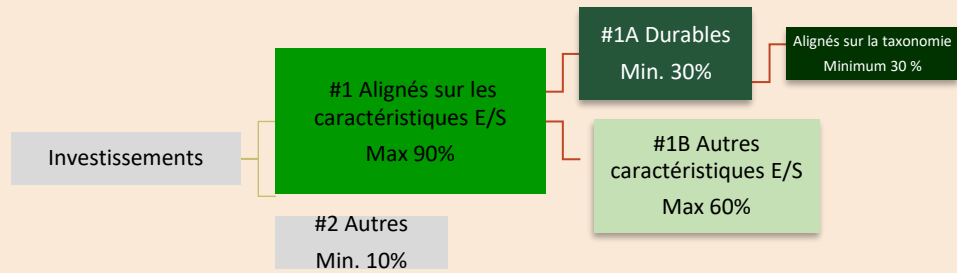
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

### ● Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La SC n'a pas recours à des produits dérivés.



### Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les investissements durables sont alignés à hauteur de 30% sur la EU Taxonomy.

### ● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- Oui :
- Dans le gaz fossile       Dans l'énergie nucléaire
- Non

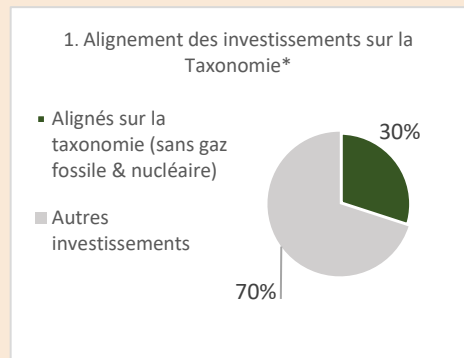
<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

**Le graphique ci-dessous fait apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'UE.**



\*La SC Carac PI ne détient pas d'obligations souveraines.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances. La SC n'investit pas dans des activités transitoires et habilitantes.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

Tous les investissements durables ayant un objectif environnemental sont alignés sur la EU Taxonomy.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

N/A



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SC, dont la finalité est d'assurer la liquidité, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles en application du Document d'Information des Investisseurs de la SC.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



## Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence pour le suivi des critères extra-financiers.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

N/A

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

N/A

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



## Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.atream.com>