

**CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR**  
**Société civile à capital variable**  
**Siège social : 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris**  
**Autre Fonds d'Investissement Alternatif (Autre FIA)**  
(Article L. 214-24, III du Code monétaire et financier)  
814 068 755 RCS Paris  
(la « **Société** »)

**NOTE D'INFORMATION DES INVESTISSEURS**  
**(Date de mise à jour : 3 octobre 2024)**

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce fonds d'investissement alternatif (FIA) constitué sous forme de Société Civile (SC) à Capital Variable régie par l'article 214-24 III 1 du Code monétaire et financier. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel.

Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34 I du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans cet « Autre FIA » et quels risques y sont associés. Nous vous rappelons que la Société ne fait pas l'objet d'un agrément par les services de l'AMF. Il vous est conseillé de lire ce document pour décider en connaissance de cause d'y investir ou non. Par ailleurs, la Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans la Société ; le capital investi peut ne pas être intégralement restitué.

Les termes comportant une majuscule sont soit définis aux présentes soit dans les statuts de la Société (les « **Statuts** »).

**1. CARACTERISTIQUES GENERALES**

<b>Forme Juridique</b>	Société Civile (SC) à Capital Variable « Autre FIA » soumise aux dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés sur renvoi de l'article 1845-1 alinéa 2 du Code civil et les dispositions des articles L. 214-24 III et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA ».
<b>Dénomination</b>	<b>CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR</b>
<b>Siège social</b>	89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris
<b>Date de création</b>	28 septembre 2015
<b>Durée de vie</b>	99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (sous réserve d'une dissolution anticipée ou d'une prorogation dans les conditions prévues dans les Statuts)
<b>Droit applicable</b>	Droit Français

<b>Parts A</b>	Les parts de la catégorie A dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à la Mutuelle d'Epargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC et à Aream, et dont la dénomination est CARAC PERSPECTIVES IMMO.
<b>Parts B</b>	Les parts de catégorie B dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à des investisseurs professionnels (définis comme les investisseurs répondant aux critères légaux des clients professionnels, par nature, au sens de la Directive Marché d'Instruments Financiers 2004/39/CE et de l'article L. 533-16 du CMF), et dont la dénomination est PARTENAIRE PERSPECTIVES IMMO.
<b>Code ISIN Parts A</b>	FR001400JHF4
<b>Code ISIN Parts B</b>	FR001400JVJ7
<b>Variabilité du capital</b>	Capital social minimum : 100 euros Capital social maximum : 200.000.000 euros
<b>Responsabilité des Associés</b>	L'Associé de la Société peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.  Par ailleurs, l'Associé qui se retire ou qui est exclu de la Société reste tenu pendant cinq ans, de contribuer envers les autres Associés aux pertes et à l'égard des créanciers de la société au paiement des dettes sociales de manière indéfinie et proportionnelle à sa participation au capital en application de l'article L.231-6 du Code de commerce (en application de l'article 1845-1 du Code civil.
<b>Mise à disposition de différents documents et informations</b>	Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version de la Note d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés. Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.  Les documents annuels et périodiques comprendront les informations exigées aux IV et V de l'article 421-34 du RGAMF, à savoir :  (i) le pourcentage d'actifs de la Société qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ; (ii) toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la Société ; (iii) le profil de risque actuel de la Société et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société ou la Société de Gestion pour gérer ces risques ; (iv) tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la Société, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la Société donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier ; (v) le montant total du levier auquel la Société a recours.  Ces documents peuvent être obtenus auprès de la Société de Gestion.

## 2. ACTEURS

<p><b>Société de Gestion</b></p>	<p><b>ATREAM</b>, société par actions simplifiée au capital de 263 200 euros, dont le siège est situé au 89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de gestion de portefeuille de portefeuille le 15 avril 2013 sous le numéro GP – 13000011 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 503 740 433.</p> <p>Conformément à l'article 317-2 du Règlement général de l'AMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de fonds, la Société de Gestion a souscrit à une assurance pour couvrir sa responsabilité civile professionnelle ainsi que la responsabilité de ses dirigeants.</p> <p>La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gérance unique de la Société dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, pour toute la durée de vie de la Société, conformément à la réglementation applicable, la documentation de la Société, notamment les Statuts, et à l'intérêt social, sauf révocation pour Faute Grave dans les conditions prévues à l'article 15.7 des Statuts.</p> <p>La Société de Gestion est habilitée à effectuer tous les actes de gestion qui entrent dans l'objet social et qui sont conformes à l'intérêt de la Société conformément aux dispositions de l'article 1848 alinéa 1er du Code civil et aux dispositions régissant la gestion des Autres FIA par les Sociétés de Gestion, sous réserve des décisions que la loi ou les Statuts attribuent expressément aux assemblées des Associés.</p> <p>La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par les Statuts.</p> <p>Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante, et dans l'intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative.</p> <p>La Société de Gestion assure le contrôle de la qualité des Associés au regard des critères des parts : elle s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs de Parts ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise lors de la souscription au capital de la Société.</p> <p>La Société de Gestion assure un traitement équitable à tous les Associés.</p>
----------------------------------	--

	<p><b>BNP PARIBAS</b>  Siège social : 16, Boulevard des Italiens  75009 PARIS  662 042 449 RCS Paris  Adresse postale : 9 rue du Débarcadère – 93500 Pantin</p> <p>Banque agréée par l’Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR, 61 rue Taitbout - 75436 Paris cedex 09)</p> <p>Les missions confiées au dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conservation ou tenue de position et le contrôle de l’inventaire des actifs autres qu’immobiliers ;</li> <li>• Le contrôle de la régularité des décisions de la Société et de la Société de Gestion ;</li> <li>• Le contrôle de l’inventaire des actifs immobiliers de la Société et des créances d’exploitation ;</li> <li>• Le suivi des flux de liquidité de la Société.</li> </ul> <p>Dans le cadre de sa mission, le Dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l’intérêt de la Société et des Associés.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation applicable.</p> <p>Le Dépositaire est nommé pour une durée indéterminée.</p> <p>A cet égard, une convention est conclue entre le Dépositaire et la Société. Cette convention définit la mission du Dépositaire et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l’égard de la Société ou à l’égard des Associés de la Société en cas de mauvaise exécution de sa mission telle que définie par la Règlementation Applicable, y inclus plus particulièrement dans les cas visés aux articles 100 et suivants du règlement délégué (UE) n° 231/2013 complétant la Directive AIFM.</p> <p>En cas de perte d’instruments financiers conservés, le Dépositaire restitue à la Société les instruments financiers, y compris les instruments du marché monétaire sans retard utile. La responsabilité du Dépositaire n’est pas engagée s’il prouve que la perte résulte d’un évènement extérieur et que l’ensemble des conditions de l’article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.</p> <p>Le Dépositaire est responsable à l’égard de la Société ou à l’égard des Associés de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.</p> <p>La responsabilité du Dépositaire à l’égard des Associés de la Société peut être mise en cause directement, ou indirectement par l’intermédiaire de la Société</p>
<p><b>Dépositaire</b></p>	<p><b>DBA EXPERTISE</b>  Société d’exercice libéral par action simplifiée ayant son siège social au 36 RUE DU LOUVRE 75001 PARIS 01, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 337 872 212.</p>
<p><b>Déléataire de gestion comptable</b></p>	

<b>Commissaire aux Comptes Titulaire</b>	<b>Forvis Mazars</b> , société anonyme, ayant son siège social 61 rue Henri Regnault - Tour Exaltis - 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153. Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de certifier les comptes de la Société et attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.
<b>Expert externe en évaluation</b>	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.  L'Expert externe en évaluation est en charge de l'évaluation des actifs immobiliers de la Société.
<b>Comité de suivi</b>	Conformément à l'article 19 des Statuts, il est institué un comité de suivi auquel sera convoqué l'ensemble des Associés par la Société de Gestion au moins une fois par an.  Ce comité a pour objectif de donner aux Associés un bilan sur la gestion de la Société, ses performances, la composition de son portefeuille, la rémunération de la Société de Gestion, un point sur les marchés immobiliers et financiers sur lesquels la Société est exposée directement ou indirectement et de tout autre élément susceptible de concerner une évolution du produit ou la performance de la Société (évolution réglementaire, fiscalité, contexte économique global).

### 3. INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les parts sociales sont destinées à tout investisseur autorisé, à savoir les clients professionnels ou investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L. 533-16 et D. 533-11 à D. 533-12 du Code monétaire et financier et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette Société ne fera l'objet d'aucune cotation, publicité, démarchage ou autre forme de sollicitation du public.

### 4. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### 4.1. Objectif & stratégie d'investissement

La Société a pour objectif de dégager une performance (après frais de gestion directs et indirects du support et avant frais de gestion du contrat) proche de celle dégagée par un patrimoine immobilier et financier sous gestion (en tenant compte des coûts y afférent), 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 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 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% cible. La performance de la Société pourrait en être affectée négativement.

## **4.2. Stratégie d'investissement**

La stratégie immobilière de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR consiste à investir notamment au travers de SCPI, véhicule collectif immobilier régulé par l'Autorité des Marchés Financiers, dans un patrimoine immobilier professionnel diversifié.

Un double objectif est recherché : investir sur des marchés et immeubles susceptibles de dégager un potentiel de rendement et une valorisation sur la durée totale de placement recommandée.

La Société CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR peut, en outre, investir en direct ou dans d'autres sociétés immobilières répondant aux mêmes objectifs.

La Société peut également diversifier son portefeuille immobilier sur d'autres secteurs d'investissement du marché immobilier en Europe.

La Société 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.

L'endettement est calculé de la manière suivante : moyenne des taux d'endettement des participations et actifs immobiliers pondérée par la valeur comptable des participations et actifs immobiliers.

La gestion de la poche de liquidité se réalise au travers de la détention principalement de titres de créance et instruments du marché monétaire, directement ou via des OPC monétaires.

Il est précisé que la Société promeut des critères Environnementaux et Sociaux (ci-après « Critères E/S »), décrits à l'article 4.4 ci-dessous, au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 (dit « Règlement SFDR »), relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. La Société veille à ce que les filiales au sein desquelles elle réalise des investissements promeuvent également des pratiques de bonne gouvernance.

La Société est, à ce titre, soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le profil de risque de la Note d'information (article 5.5).

La SC Carac Perspective Immo ISR comporte une proportion minimale de 30% d'investissements durables tels que définis par Aream et en respect du règlement SFDR (article 2(17)). Ces investissements sont alignés avec les deux piliers adaptation et atténuation du changement climatique du règlement EU Taxonomy 2020/852.

## **4.3. Stratégie adoptée sur la sélection des actifs immobiliers de la Société ou ses filiales sur le plan extra-financier**

### **4.3.1. Label ISR**

La SC Carac Perspectives Immo ISR s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) équilibrée entre les critères environnementaux (40% de la note) et les critères sociaux (40% de la note). La SC Carac Perspectives Immo ISR a deux poches, la poche Best-in-Progress et la poche Best-In-Class.

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, la SC Carac Perspectives Immo ISR vise à contribuer au confort des occupants de ses actifs en valorisant les services et les espaces verts à proximité.

La SC Carac Perspective Immo ISR s'engage dans une démarche axée sur la bonne gouvernance (20% de la note) afin de garantir la bonne mise en œuvre des actions permettant l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux notamment via un plan d'action adapté aux actifs s'appuyant sur l'état des lieux initial à l'échelle du portefeuille.

Afin d'évaluer les performances ISR du patrimoine de la SC Carac Perspectives Immo ISR, ATREAM a défini une grille d'analyse extra-financière construite dans le cadre de sa labellisation ISR, permettant d'attribuer à chaque actif une note ISR comprise entre 0 et 100. Celle-ci se décompose en 40 critères pour la grille bureaux et commerces et 44 critères pour la grille hôtellerie, répartis selon des thématiques au travers des trois piliers E, S et G. Ci-dessous sont exposés des exemples de thématiques évaluées et suivies par le fonds:

#### Pilier Environnement :

- De réduire les consommations énergétiques en vue de la décarbonation des bâtiments ;
- De réduire et maîtriser la ressource en eau ;
- De maîtriser la gestion de déchets ;
- De favoriser la préservation de la biodiversité.

#### Pilier Social :

- De promouvoir et valoriser les solutions de mobilités (en particulier les mobilités douces) ;
- D'améliorer l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap ;
- De valoriser la diversité des services disponibles sur site et/ou à proximité ;
- De contribuer à l'amélioration de la santé des occupants (en particulier en termes de qualité d'air et d'eau) ;
- De valoriser les actions éco-responsables mises en place par les occupants ;
- De valoriser la proximité aux espaces verts ;
- De promouvoir les partenariats avec les commerces et les associations locaux ;

#### Pilier Gouvernance :

- D'engager contractuellement les parties prenantes par le biais d'une clause ESG ;
- D'analyser la résilience des actifs face au dérèglement climatique et sur le plan de la biodiversité ;
- D'impliquer les locataires et exploitants dans la démarche par le biais d'un Comité Vert ;
- De sensibiliser les usagers aux enjeux ESG ;
- De promouvoir les certifications inhérentes au secteur.

En accord avec les contraintes du label, la stratégie ISR et l'exigence d'amélioration et de transparence qui lui est inhérente, concerne la totalité du portefeuille avec une tolérance de 10%. Celle-ci concerne notamment les cession(s) ou acquisition(s) en cours d'exercice et les fonds gérés par une société tierce et non labellisés ISR.

Ainsi l'ensemble des actifs constituant le fonds doit faire l'objet d'une évaluation extra-financière afin de garantir l'aspect Responsable du produit et de la stratégie mise en œuvre. Concrètement :

- Les actifs détenus directement ou indirectement par la SC CARAC Perspective Immo ISR sont soumis à l'évaluation ISR selon la grille du fonds.
- Les actifs détenus par des fonds gérés par Aream et qui ne sont pas labellisés ISR font également l'objet d'une évaluation ISR selon la grille du fonds.
- Les fonds gérés par Aream ou par une autre société de gestion déjà labellisés ISR ne sont pas réévalués selon les critères ISR du fonds.
- Les fonds gérés par une société tierce et non labellisés ne sont pas soumis à une évaluation ISR, conformément à l'exemption applicable à 10 % du portefeuille. A noter que ce type

d'investissement ne représente qu'une part très faible (<1%) au moment de la labellisation et que la SC CARAC Perspective Immo ISR n'a pas vocation à prendre de nouvelles participations dans des fonds tiers non labellisés.

Lors de leur évaluation extra financière, les actifs sont classés selon deux poches : la poche Best-in-Class, pour les actifs considérés comme performants sur les critères ESG et la poche Best-in-Progress pour les actifs considérés comme présentant une marge de progression sur les critères ESG, au regard de la grille de notation.

Conformément au référentiel du Label ISR Immobilier, la stratégie appliquée par la société pour chacune des poches visera à :

- Stratégie de la poche Best-In-Class : Conserver la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ISR obtenue pour les actifs de la poche Best-in-Class.
- Stratégies de la poche Best-In-Progress :
  - Améliorer de 20 points, dans un délai de 3 ans, la moyenne pondérée par leur valeur d'expertise au 31/12/N-1 des notes ISR des actifs de la poche Best-in-Progress ;
  - Ou que la moyenne pondérée par leur valorisation au 31/12/N-1 des notes ISR des actifs de la poche Best-in-Progress atteigne la note seuil au niveau du fonds. Afin d'être considéré « Best-in-Class », un actif, en plus d'avoir atteint la note seuil, doit également faire état d'une surperformance en matière de limitation des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre associées.

Les notes seuils de la SC Carac Perspectives Immo ISR ont été fixées à :

- 65/100 pour les actifs de bureau ;
- 64,8/100 pour les actifs de commerce ;
- 69/100 pour les actifs hôteliers.

Le fonds présente une note initiale consolidée de 36,1/100 en date du 31/12/2023.\*

- Poche Bureau 38,2/100 ;
- Poche Commerce 25,7/100 ;
- Poche Hôtellerie 35,1/100.

\*Notes susceptibles d'évoluer à la marge

A l'occasion du renouvellement du Label ISR Immobilier, cycle de 3 ans, les notes seront mises à jour et entraîneront de facto une mise à jour du présent document.

Le produit privilégie les actions impactant concrètement les enjeux environnementaux et sociaux, la gouvernance permettant de structurer l'approche, embarquer les parties prenantes et piloter le déploiement de celle-ci entre les différents niveaux : Société de Gestion, Fund & Asset management, jusqu'au bâtiment lui-même.

Parmi les critères ESG de la grille ISR Bureaux et Commerces et de la grille Hôtellerie, 8 indicateurs d'impacts ISR sont sélectionnés pour chaque grille ISR pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G. Les 8 indicateurs d'impacts ISR sont sélectionnés pour chaque grille ISR pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils couvrent les piliers E, S et G. (détail en Annexe III)

#### 4.3.2. Règlement SFDR

Dans le cadre de l'application du Règlement SFDR, la Société de Gestion développe une politique d'investissement consistant à prendre en compte les Critères E/S lors de la sélection des actifs immobiliers et éventuellement des actifs financiers de la Société et de ses filiales qui fait l'objet d'un document spécifique complémentaire communiqué aux souscripteurs (le « **Rapport RSE-E/S** »).

La politique E/S de la Société, ainsi que les obligations d'information requises au titre du Règlement SFDR, seront reprises dans les rapports annuels de la Société conformément à la Réglementation Applicable.

#### 4.3.3. Notation E/S et durabilité des actifs immobiliers et éventuellement des actifs financiers

La Société de Gestion met en œuvre une grille d'évaluation E/S des actifs afin de piloter leur performance en la matière tout au long de leur détention. Cette grille comprend 30 critères répartis sur les 11 engagements E et S, et permet d'établir un score E/S pour chaque actif immobilier et financier entre 0 et 100 (100 étant la meilleure note), et prenant en compte pour chaque critère :

- La stratégie d'investissement de la Société,
- Les leviers d'action (différents selon la typologie de chaque actif).

Les références utilisées pour répondre à chacun des critères de la grille seront révisées annuellement pour refléter les éventuelles évolutions du secteur.

L'évaluation E/S est utilisée aux différentes phases de vie de l'actif :

1. Lors de la sélection : pour mesurer la performance d'un actif, son potentiel et les conditions d'évolution et aider à la décision d'investissement en Due Diligence.
2. A l'acquisition : pour qualifier les performances E/S initiales des actifs.
3. En gestion : pour suivre annuellement l'évolution des performances E/S des actifs, vérifier la pertinence des plans d'actions et les adapter éventuellement en fonction de l'objectif fixé.

La SC Carac Perspective Immo ISR comporte une proportion minimale de 30% d'investissements durables tels que définis par Astream et en respect du règlement SFDR (article 2(17)). Ces investissements sont alignés avec les deux piliers adaptation et atténuation du changement climatique tels que définis par l'activité 7.7 « Acquisition et propriétés de bâtiments » du règlement EU Taxonomy 2020/852.

La grille ESG interne d'Astream permet d'identifier les actifs considérés comme des investissements durables.

#### 4.3.4. Notation E/S des parties prenantes

La Société de Gestion est un acteur engagé dans la mobilisation de l'ensemble de ses parties prenantes en faveur de la transition environnementale et sociétale. Cela concerne aussi bien les collaborateurs, que les occupants des actifs, ainsi que les partenaires d'affaires en charge de la gestion opérationnelle des actifs (les « property managers ») et les investisseurs.

La charte d'investissement responsable de la Société de Gestion mise en œuvre dans le cadre de la politique d'investissement de la Société, sera remise aux investisseurs lors de leur souscription et est consultable sur son site internet : <https://www.atream.com/engagement/>.

Cet engagement des parties prenantes fait, par ailleurs, l'objet d'un reporting annuel dans le cadre du rapport extra-financier.

#### **4.4. Prise en compte des principales incidences négatives (PAI)**

La Société prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité en application du Règlement SFDR. Pour ce faire, la Société use de différents indicateurs de durabilité lui permettant d'évaluer les incidences négatives de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité et procède à une déclaration desdites incidences négatives conformément aux modèles figurant en annexe I au Règlement européen n°2022/1288 du 6 avril 2022 (le « **Règlement SFDR** ») concernant les investissements dans des actifs immobiliers et éventuellement des actifs financiers.

Les facteurs de durabilité sont définis par l'article 2 du Règlement SFDR, comme étant liés à des questions environnementales et sociales, ainsi qu'au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption.

L'Annexe III à la présente Note d'Information reprend les différents indicateurs utilisés par la Société afin de mesurer l'importance des incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les indicateurs obligatoires susmentionnés sont les suivants :

- l'exposition aux combustibles fossiles ;
- l'exposition à des actifs immobiliers énergétiquement inefficaces ;
- l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- la consommation d'énergie des actifs immobiliers.

Conformément à l'article 7, l, b) du Règlement SFDR, les informations relatives aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité seront reprises dans les rapports périodiques établis par la Société et communiqués aux investisseurs.

#### **4.5. Réglementation Taxonomie**

Le règlement européen 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « **Règlement Taxonomie** ») a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- atténuation des changements climatiques ;
- adaptation aux changements climatiques ;
- utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- prévention et contrôle de la pollution ;
- protection des écosystèmes sains.

Afin d'être considérée comme durable au sens du Règlement Taxonomie, une activité économique doit (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six (6) objectifs visés ci-dessus, tout en ne nuisant pas à aucun des cinq autres (principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »), et (ii) doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

La Société s'engage à réaliser des investissements durables et prend en compte les critères de l'UE pour les activités économiques écologiquement durables au sens du Règlement Taxonomie ; La proportion minimum des investissements pouvant être considérées comme durables, en matière de Taxonomie, est de 30%.

#### **4.6. Indicateur de référence**

Néant. Il ne peut être retenu d'indicateur de référence pertinent pour la Société du fait de la stratégie d'investissement de cette dernière.

### **5. PROFIL DE RISQUE**

La Société sera principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion.

La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché immobilier. La Société est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

Enfin, la Société est exposée aux risques financiers de taux, de contrepartie et de liquidité.

## 5.1. Risques généraux

### (a) Risque de perte en capital

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'actif net réévalué de la Société.

### (b) Risque lié à la forme sociale de la Société

La Société est constituée sous la forme d'une société civile à capital variable. En conséquence, tout investisseur potentiel doit être conscient qu'en sa qualité d'Associé de la Société il peut être tenu, à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales (donc au-delà de ses apports) à proportion de sa part dans le capital social de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil.

Par ailleurs, l'Associé qui se retire ou qui est exclu de la Société reste tenu pendant cinq ans, de contribuer envers les autres Associés aux pertes et à l'égard des créanciers de la société au paiement des dettes sociales de manière indéfinie et proportionnelle à sa participation au capital au moment de son retrait conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce (par renvoi de l'article 1845-1 du Code civil).

### (c) Risques liés à la gestion discrétionnaire

En raison de la forme de « Autre FIA », la Société de Gestion gère discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect de la présente Note d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers (et éventuellement des actifs financiers) spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

## 5.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

### (a) Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou au marché immobilier en particulier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs immobiliers détenus par la Société. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la Société.
- La Société est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La Société pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects.
- Durant la période d'investissement, la Société peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La Société pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net réévalué de la Société.

### (b) Risque de diversification insuffisante

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des sommes souscrites par les Associés.

### 5.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (locataires pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement.

Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la Société.

### 5.4. Risques financiers

#### (a) Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la Société à l'exposition sur certains taux (notamment inflation) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. Une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la Société.

#### (b) Risque de liquidité

En raison de la nature immobilière de la politique d'investissement et de la constitution d'une poche liquide avec un niveau minimum de 10%, ce placement est considéré comme peu liquide.

Au regard de la nature peu liquide des actifs ciblés, la Société de Gestion pourrait ne pas être en mesure d'honorer les demandes de rachats pendant 12 mois. L'acquisition du patrimoine immobilier est faite en vue de la location des actifs et non de leur revente. Par conséquent, pour le cas où les demandes de rachat ne pourraient être honorées par prélèvement sur la poche d'actifs liquides, et nécessiteraient la vente d'éléments d'actifs de la Société, le remboursement des apports ne pourra intervenir que postérieurement à la réalisation de la vente desdits éléments d'actifs étant précisé que (i) la cession d'actifs immobiliers nécessite un délai minimum de 3 mois dans un contexte de marché standard, et (ii) ni être conduite à réaliser des arbitrages trop rapides qui lui feraient perdre son régime de transparence fiscale. La liquidité des parts de la Société demeure donc soumise à des contraintes.

Les modalités de retraits sont précisées à l'article 7.

En outre, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La demande de retrait d'un Associé, sur une courte période, peut avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la Société.

#### (c) Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire de la (ou des) société(s) qu'elle détient, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

### 5.5. Risques en matière de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental et social qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ou sur la notation attribuée par la Société de Gestion à l'actif immobilier et/ou financier concerné au titre des critères E/S et de la Réglementation SFDR telle que décrits à l'article 4.4 ci-dessus.

La Société est confrontée aux risques suivants en matière de durabilité :

- Les risques physiques liés au changement climatique : le changement climatique est source de phénomènes physiques météorologiques (sécheresses, inondations, canicules, vagues de froid, tempêtes, érosion, glissements de terrains, retrait et gonflement des argiles...) dont la fréquence et l'intensité augmentent. Ces phénomènes peuvent occasionner des dommages à la structure même des actifs immobiliers et exiger la réalisation de travaux impactant leur rentabilité. Ils peuvent également diminuer la valeur de l'actif *via* une baisse de son attractivité tant à la commercialisation qu'à la revente.
- Les risques liés à la perte de biodiversité : la perte de biodiversité (dégradation de la qualité de l'air tant extérieur qu'intérieur, de la qualité de l'eau, risque pour la santé des occupants ; peut rendre nécessaire la réalisation de travaux pour y remédier et/ou ayant un impact sur la valeur de l'immeuble tant à la commercialisation qu'à la revente.
- Le risque de transition lié au changement climatique : la transition écologique initiée par les autorités nationales comme européenne est source d'une réglementation environnementale croissante. Le respect de ces nouvelles normes, et notamment les travaux sur les actifs immobiliers détenus ou prestations nouvelles induites, peuvent également avoir un impact financier négatif sur la Société.
- Le risque de responsabilité lié tant aux conséquences des changements climatiques que, le cas échéant, au non-respect de la réglementation environnementale, pourrait avoir, outre un impact financier, des conséquences réputationnelles majeures pour la Société.
- Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients. Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la Société.
- Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements des actifs financiers, en raison notamment d'un arrêt d'activités en application de la réglementation environnementale, de besoins en investissements supplémentaires, de dépréciation des actifs sous-jacents, des risques de réputation liés à des financements de projets controversés.

## 6. DUREE DE PLACEMENT MINIMUM RECOMMANDEE

La durée de placement minimum recommandée est de huit (8) ans. Par ailleurs, la durée de vie statutaire de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

## 7. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT DE PARTS

### 7.1. Catégories de parts

Il existe deux catégories de parts au sein de la Société :

- Les parts de la catégorie A dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à la Mutuelle d'Epargne, de Retraite et de Prévoyance CARAC et à Aream, et dont la dénomination est CARAC PERSPECTIVES IMMO ;
- Les parts de la catégorie B dont la valeur nominale est de 100 euros, sont réservées à des investisseurs professionnels (définis comme les investisseurs répondant aux critères légaux des clients professionnels, par nature, au sens de la Directive Marché d'Instruments Financiers 2004/39/CE et de l'article L. 533-16 du CMF), et dont la dénomination est PARTENAIRE PERSPECTIVES IMMO ;

La souscription des parts de catégories A et B est réservée à des investisseurs dont le montant minimum de souscription est de 100.000 euros. Ce montant minimum de souscription ne s'applique pas pour Aream en sa qualité de Société de Gestion de la Société.

Les différentes catégories de parts pourront supporter des frais de gestion différents et avoir des valeurs nominales puis liquidatives différentes.

Les parts pourront faire l'objet de regroupement ou de division par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Les parts de catégories A et B sont décimalisées au 10.000.000ème de parts.

## 7.2. Souscriptions de parts - Article 8.1 des Statuts

Les parts sociales nouvelles ne peuvent être émises à un prix inférieur à la valeur nominale, majorée d'une prime d'émission ayant vocation à amortir les frais de constitution et d'augmentation de capital éventuels, ainsi que tous frais droits ou taxes de sorte à assurer l'égalité entre les droits des anciens et des nouveaux Associés.

Le prix d'émission des parts est fixé par la Société de Gestion sur la base de la valeur liquidative de la part de la catégorie concernée, augmentée d'un droit d'entrée non acquis à la société dont le taux diffère selon la catégorie de parts concernée.

	Assiette	Taux	
		Parts A	Parts B
<b>Droit d'entrée</b>	Valeur liquidative * nombre de parts souscrites	0 %	2 % maximum

La valeur de souscription est déterminée sur la base de la valeur liquidative calculée *a posteriori*. En conséquence toute souscription s'effectue à cours inconnu.

Les demandes de souscriptions, tant des Associés que des personnes non encore admises, sont adressées à la Société de Gestion au plus tard à 12 heures le jour de calcul de la valeur liquidative défini à l'article 9 des Statuts (la « **Date Limite de Centralisation des Souscriptions** ») par courriel en indiquant les nom, prénoms et domicile du souscripteur ou sa raison sociale et son siège, le montant de sa souscription ou le nombre de parts souscrites et la catégorie des parts souscrites. Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Souscriptions sera fixée le jour ouvré immédiatement suivant.

Le règlement de la souscription doit être reçu par la Société de Gestion au plus tard à 16 heures le jour suivant la Date Limite de Centralisation des Souscriptions. Il appartient au souscripteur de s'assurer du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription. Si le règlement n'est pas reçu, l'ordre est reporté sur la centralisation suivante jusqu'à réception des fonds.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion doit notifier par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision au souscripteur dans les huit (8) jours calendaires de la réception de la demande de souscription. La décision de refus d'agrément n'a pas à être motivée et ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque. Le refus d'agrément entraîne restitution des fonds versés pour la souscription sans intérêt ni indemnité. A défaut de notification par la Société de Gestion de sa décision dans le délai susvisé, le souscripteur est censé avoir été agréé ; le défaut de réponse de la Société de Gestion valant agrément tacite de la souscription projetée.

Toute souscription prend effet, sous réserve de son agrément, le jour du calcul de la valeur liquidative de la part établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions.

La Société de Gestion notifie au souscripteur, par tout moyen, la bonne exécution de son ordre le jour ouvré suivant la date de calcul de la valeur liquidative.

A titre d'exemple, pour une souscription à la valeur liquidative du jeudi 26 octobre 2023, les demandes de souscriptions doivent être reçues par la Société de Gestion au plus tard le jeudi 26 octobre 2023 à 12h00 et les fonds correspondants doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard le jeudi 26 octobre 2023 avant 16 heures. Le souscripteur est informé de la bonne exécution de son ordre le vendredi 27 octobre 2023. Cet exemple ne tient pas compte des éventuels jours non ouvrés.

### 7.3. Retrait d'un Associé – exclusion d'un Associé - Article 8.2 des Statuts

Il est rappelé que la qualité d'Associé de la Société emporte adhésion pleine et entière aux Statuts et particulièrement aux modalités de retrait et d'exclusion du présent article.

#### 7.3.1. Procédure du retrait

L'Associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant à la Société de Gestion un ordre de retrait de parts, par courriel, indiquant ses noms, prénoms et domicile ou sa raison sociale et son siège, en précisant obligatoirement la catégorie et le nombre de parts sur laquelle porte la demande de retrait ou le montant du retrait.

Les demandes de retrait sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures le jour de calcul de la valeur liquidative (la « **Date Limite de Centralisation des Retraits** »). Si ce jour n'est pas un jour ouvré la Date Limite de Centralisation des Retraits sera fixée le jour ouvré immédiatement suivant.

L'Associé qui se retire ou qui est exclu a droit au remboursement de ses parts sur la base de la première valeur liquidative de la part concernée établie après la Date Limite de Centralisation des Retrait, soit à cours inconnu.

Le montant par part versé lors du retrait est égal à la valeur liquidative diminuée, le cas échéant, de toutes charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait.

#### 7.3.2. Délai de règlement du retrait

Le délai de règlement du retrait, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Retraits et la date de règlement des parts par la Société de Gestion est de cinq (5) jours ouvrés.

Ce délai pourra toutefois être porté au maximum à six (6) mois si les contraintes de liquidité de la Société l'exigent, et ce dès lors que les actifs réalisables (« **AR** »), dont la cession est possible dans un délai de cinq (5) jours ouvrés, sont égaux ou inférieurs à 2 % de l'actif net (« **AN** ») de la Société majoré de la somme des quatre dernières valeurs des retraits nets (VRN : valeur des retraits effectivement réalisés en tenant compte des entrants et sortants) :

$$AR_t \leq 2\% AN_t + (VRN_t + VRN_{t-1} + VRN_{t-2} + VRN_{t-3})$$

La Société de Gestion fixe le nouveau délai applicable et le communique sur son site Internet [www.atream.com](http://www.atream.com) au moins deux (2) jours ouvrés avant la Date Limite de Centralisation des Retraits correspondant à son entrée en vigueur.

Le nouveau délai pourra être maintenu tant que la totalité des demandes de retraits enregistrées n'aura pas été réglée ou tant que la condition précédente restera vérifiée.

#### 7.3.3. Indemnité en cas de rallongement du délai de règlement

En cas de rallongement du délai de règlement, tout Associé ayant demandé le retrait partiel ou total de ses parts aura droit, en rémunération de l'indisponibilité de ses fonds pendant la période de rallongement, au versement d'un intérêt financier calculé en appliquant la formule :

$$(ESTER * \text{Délai de règlement} / 365) * \text{Montant du retrait.}$$

- Le taux ESTER, pris en compte étant celui publié au 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la date de publication de la valeur liquidative ayant servi de base au retrait ;
- Le Délai de règlement correspond au nombre de jours écoulés entre la date du retrait et le jour effectif de son règlement.

En cas d'ESTER négatif, le taux ESTER sera réputé être égal à 0.

#### 7.3.4. Associé important - Suspensions des demandes de retrait

La Société de Gestion peut décider de suspendre à titre provisoire, pendant une durée ne pouvant excéder deux (2) mois, la demande de retrait de tout Associé détenant plus de 20 % et moins de 100 % des parts de la Société, dès lors que la demande porte sur un nombre de parts supérieur à 2 % du nombre total de parts émises par la Société.

L'Associé dont le retrait est suspendu est informé par tout moyen approprié des motifs justifiant cette suspension et des conditions d'exécution qui sont applicables à sa demande de retrait de parts, notamment les dates de report d'exécution.

Après information de l'Associé, la demande de retrait est exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des retraits demandés lors de la même valeur liquidative. La fraction de la demande de retrait non encore exécutée est repositionnée dans le système de centralisation selon le calendrier proposé par la Société de Gestion à l'Associé).

## 8. FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions supportés par l'investisseur ou par la Société, peuvent être au bénéfice de la Société de Gestion ou non :

### 8.1. Rémunération de la Société de Gestion

Les frais et commissions supportés par la Société au bénéfice de la Société de Gestion sont les suivants :

#### 8.1.1. Frais et dépenses hors détention directe d'actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers

##### (a) Dépenses d'investissements :

Les dépenses d'investissement recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financé de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine à vocation principalement immobilière, et notamment les titres de sociétés immobilières, les parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, les parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), les parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les actifs financiers composant la poche de liquidité :

- les prix d'acquisition des titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents aux ventes / arbitrages ;
- les prix d'acquisition des titres financiers, parts d'OPC et les frais y afférents.

##### Les frais liés aux acquisitions et arbitrages couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes de titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions de titres de sociétés immobilières, que lesdites opérations d'acquisition soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

##### (b) Frais récurrents supportés par la Société

- 1) Rémunération de la Société de Gestion – Frais de gestion

La Société règle de façon récurrente, sous la forme d'une commission de gestion, la rémunération de la Société de Gestion qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- gestion de la Société (fund management), à savoir l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la Société, l'allocation entre les poches immobilière et de liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement le cas échéant des actifs financiers,
- gestion du portefeuille (asset management), à savoir le suivi des éléments du portefeuille (participations, actifs immobiliers, liquidités, etc.) ;
- valorisation de la Société ;
- reportings périodiques ;
- tenue du registre des associés et la gestion des souscriptions et retraits de parts sociales ;
- d'information des Associés, d'établissement du rapport annuel de gestion ;
- contrôle et d'assistance dans la tenue de la vie sociale courante de la Société ;
- contrôle et d'assistance dans la gestion comptable et fiscale de la Société ;
- gestion des relations avec le commissaire aux comptes de la Société ;
- d'information de tout organisme ou autorité de tutelle le cas échéant.

## 2) Autres frais et charges récurrents – Frais de fonctionnement récurrents

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la Société supporte, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- l'ensemble des frais et charges lié à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du Commissaire aux Comptes, de tenue de la comptabilité et d'expertise-comptable, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (comités), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication et de tenue du secrétariat juridique ;
- les honoraires du dépositaire ;
- l'ensemble des charges afférentes à la gestion des actifs financiers ;
- les honoraires liés à l'évaluation externe des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers (experts immobilier) et de l'expert central en évaluation de société immobilière ou foncière accepté par l'Autorité de Contrôle Prudentielle et de Résolution (ACPR) le cas échéant ;
- les honoraires liés à l'établissement des reportings SFDR ;
- l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières.

## (c) Frais non récurrents supportés par la Société

### 1) Rémunération non récurrente de la Société de Gestion – Commissions d'investissement et de cession

La Société règle à la Société de Gestion de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'actifs immobiliers et financiers.

### 2) Autres frais et charges non récurrents – Frais de fonctionnement non récurrents

Outre les rémunérations de la Société de Gestion, la Société supporte de façon non récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les taxes et contributions diverses dont la Société pourrait être redevable ;
- les frais de liquidation à l'occasion de la dissolution de la Société ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la Société.

**Tableau récapitulatif de la rémunération de la Société de Gestion en cas de détention d'Actifs Immobiliers Indirects :**

La détention indirecte s'entend des parts ou actions de sociétés, détenus par la Société (ci-après les « **Actifs Immobiliers Indirects** »).

REMUNERATIONS RECURRENTES				
	Actifs	Assiette	Pourcentage maximum	
			Parts A**	Parts B**
<b>Commission de gestion</b>  Calculée chaque semaine, lors de l'établissement de chaque valeur liquidative hebdomadaire  Payée trimestriellement	Parts ou actions de véhicules (fonds) <u>gérés</u> par la Société de Gestion	Valeur des actifs	0,55 % HT max. (0,66 % TTC*)	0,60 % HT max. (0,72 % TTC*)
	Actifs financiers et liquidités	Valeur des actifs	1,0 % HT max. (1,20 % TTC*)	1,25 % HT max. (1,50 % TTC*)
	Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI non gérés par la Société de Gestion	Valeur de la participation (valeurs de retraits de parts ou valeurs liquidatives d'actions)	0,60 % HT max. (0,72 % TTC*)	0,65 % HT max. (0,78 % TTC*)
	Participations minoritaires (co-investissements) dans des véhicules <u>non gérés</u> par la Société de Gestion	Quote-part de la valeur des actifs immobiliers hors droits, hors taxes au prorata de la participation de la Société	0,60 % HT max. (0,72 % TTC*)	0,65 % HT max. (0,78 % TTC*)
REMUNERATIONS NON RECURRENTES				
	Actifs	Assiette	Pourcentage maximum	
			Parts A	Parts B
<b>Commission d'investissement et de cession</b>  Payée ponctuellement à chaque investissement / arbitrage	Parts ou actions de véhicules <u>gérés</u> par la Société de Gestion	Valeur des actifs	0 %	1 % HT max. (1,20 % TTC*)
	Parts ou actions de véhicules de type SCPI, OPCI <u>non gérés</u> par la Société de Gestion ou Participations minoritaires (co-investissements) dans des véhicules <u>non gérés</u> par la Société de Gestion	Prix acquisition / de cession	0,15 % HT max. (0,18 % TTC*)	0,20 % HT max. (0,24 % TTC*)

(\* selon taux en vigueur : 20% au 03/10/2024)

(\*\* l'ensemble des commissions de gestion relatives aux parts A et B feront l'objet d'une rétrocession à MUTUELLE D'EPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC pour un montant maximum de 0,50% retenu au titre de chaque assiette. MUTUELLE D'EPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC est actionnaire majoritaire de la société de gestion ATREAM)

Chaque année, les frais de fonctionnement et de gestion ainsi que les autres frais non récurrents supportés par la Société feront l'objet d'une présentation assortie d'un commentaire par la Société de Gestion relatif à leur évolution.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs immobiliers détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, la somme des commissions de gestion perçues par la Société de Gestion de la Société en sa qualité de gérant ou de société de gestion desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas se cumuler et dépasser le taux de 0,80 % hors taxes de la somme de l'actif brut réévalué desdites sociétés et de la valeur des liquidités de la Société.

Les modalités de révision éventuelle de ces rémunérations seront arrêtées par la collectivité des Associés statuant par décision prise à la majorité des trois quarts des Associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales effectivement souscrites.

La Société de Gestion a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

#### 8.1.2. Frais et dépenses de la Société en cas de détention d'Actifs Immobiliers Directs

La détention directe s'entend :

- des actifs immobiliers, biens immeubles et tous droits réels immobiliers (en ce compris droit de crédit-bail) détenus par la Société ; ou
- les parts d'une société à prépondérance immobilière détenue en totalité par la Société et/ou ses filiales, détenus par la Société

(ci-après les « **Actifs Immobiliers Directs** »).

##### (a) Dépenses d'investissements

Les dépenses d'investissement recouvrent l'ensemble des prix, frais et honoraires financé de manière non récurrente par la Société dans le cadre de la constitution et de la gestion de son patrimoine :

- les prix d'acquisition des actifs immobiliers, biens immeubles et droits réels immobiliers acquis directement et l'ensemble des frais y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents à la mise en place de financements de ces acquisitions ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents aux ventes d'actifs immobiliers ;
- l'ensemble des coûts afférents aux travaux sur les actifs immobiliers ;

##### Les dépenses d'investissement de travaux sur actifs immobiliers détenus directement couvrent :

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de grosse réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents non refacturables aux locataires ;
- les dépenses d'amélioration des actifs immobiliers tels que la restructuration, l'installation de systèmes de climatisation ou de rafraîchissement, etc...non refacturables aux locataires.

Les frais liés à l'acquisition et à l'arbitrage d'actifs immobiliers couvrent :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, et notamment les prix et frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents, les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audits technique, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

(b) Frais récurrents supportés par la Société

1) Rémunération de la Société de Gestion – Frais de gestion

En cas de détention d'Actifs Immobiliers Directs, la Société règle de façon récurrente, sous la forme d'une commission de gestion, la rémunération de la Société de Gestion qui couvre les prestations liées à l'exécution des missions de :

- détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, de détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers de la Société,
- gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs.

2) Autres frais et charges récurrents – Frais d'exploitation immobilière

En cas de détention d'Actifs Immobiliers Directs, la Société supporte, de façon récurrente, des frais et charges d'exploitation immobilière. Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans sa comptabilité :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux ;
- les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient ;
- les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité ;
- les honoraires d'administration de biens et de property management ;
- les honoraires d'établissement des reportings SFDR.

(c) Frais non récurrents supportés par la Société

- 1) Rémunération non récurrente de la Société de Gestion – Commissions d'investissement et de cession

La Société règle à la Société de Gestion de façon non récurrente une rémunération qui couvre l'ensemble de ses diligences pour l'acquisition et l'arbitrage d'Actifs Immobiliers Direct.

- 2) Autres frais et charges non récurrents – Frais d'exploitation non récurrents

En cas de détention d'Actifs Immobiliers Directs, la Société supporte, de façon non récurrente, les frais et charges d'exploitation immobilière ci-dessous :

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

**Tableau récapitulatif de la rémunération de la Société de Gestion en cas de détention d'Actifs Immobiliers Directs :**

REMUNERATIONS RECURRENTES ET NON RECURRENTES				
	Actifs	Assiette	Pourcentage maximum	
			Parts A**	Parts B**
<b>Commission de gestion</b> Calculée lors de l'établissement de chaque valeur liquidative Payée trimestriellement	Actifs Immobiliers Directs	Valeur des actifs immobiliers*** hors droits, hors taxes	1,0 % HT max. (1.20% TTC)	1,25 % HT max. (1,50 % TTC*)
<b>Commission d'investissement et de cession</b> Payée ponctuellement à chaque investissement / arbitrage	Actifs Immobiliers Directs	Valeur des actifs immobiliers*** hors droits, hors taxes	1,50 % HT max. (1,80 % TTC*)	2,25 % HT max. (2,70 % TTC*)

(\* selon taux en vigueur de 20% au 03/10/2024)

(\*\* l'ensemble des commissions de gestion relatives aux parts A et B feront l'objet d'une rétrocession à MUTUELLE D'EPARGNE, DE RETRAITE ET DE PRÉVOYANCE CARAC pour un montant maximum de 0,50% retenu au titre de l'assiette

(\*\*\* en ce compris les actifs immobiliers détenus dans une société à prépondérance immobilière 100% détenue par la Société et/ou ses filiales)

Pour le cas d'une détention de société à prépondérance immobilière, la commission de gestion et/ou d'investissement pourront être facturées au niveau de la Société ou de ladite société à prépondérance immobilière.

## 8.2. Autres frais et commissions à la charge de l'investisseur ou de la Société

(a) A la charge de l'investisseur :

	Parts A	Parts B
Droit d'entrée acquis à la Société	Néant	Néant
Droit d'entrée non acquis à la Société	0%	2 % maximum de la Valeur Liquidative x nombre de parts B souscrites
Droit de rachat acquis à la Société	Néant	Néant
Droit de rachat non acquis à la Société	Néant	Néant

(b) A la charge de la Société

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la Société supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de la Société et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les honoraires comptables, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- Les frais d'exploitation immobilière qui couvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la Société et des conditions de marché. La Société supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, s'ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la Société :
  - L'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property management », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
  - L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
  - L'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
  - Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la Société, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

- Les frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières :
  - Ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
  - Les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
  - L'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

## 9. EVALUATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### 9.1. Date de périodicité de calcul de la Valeur Liquidative

La valeur liquidative des parts de la Société CARAC PERSPECTIVES IMMO ISR est calculée le jeudi de chaque semaine, sur la base des comptes établis le même jour, en fonction de l'actif net réévalué de la Société. En cas de jour non ouvré, l'établissement est fixé au jour ouvré précédent (la « **Valeur Liquidative** »).

La valeur liquidative est publiée sur le site Internet dont l'adresse est la suivante : [www.atream.com/carac-perspectives-immo.htm](http://www.atream.com/carac-perspectives-immo.htm).

La valeur liquidative est publiée le jour ouvré suivant la date de calcul.

### 9.2. Méthode de valorisation

Le principe de valorisation de la Société repose sur une évaluation des actifs sous-jacents à leur juste valeur de marché. Pour déterminer au mieux la valeur desdits actifs, la méthode de valorisation consiste à :

1. Une évaluation, ligne par ligne, des actifs détenus par la Société, sur la base des règles d'évaluation définies ci-après ;
2. Un ajustement de ces évaluations peut être réalisé par la Société de Gestion. Les éléments de correction se font par la constatation d'écarts et sont représentés par un ensemble de provisions dont la liste figure ci-après. Ces ajustements visent à corriger les valeurs estimées, de manière à aboutir à la plus juste des valeurs de marché desdits actifs et du portefeuille en général. La décision de la Société de Gestion de constater un écart avec la valeur estimée de certains actifs ou du portefeuille dans sa globalité est liée soit :
  - à des événements connus par la Société de Gestion mais qui n'ont pas été encore pris en compte dans l'évaluation des actifs, au jour de l'établissement de la valeur liquidative ;
  - à l'anticipation d'éléments de conjoncture économique ou immobilière ou encore réglementaires pouvant affecter provisoirement ou durablement la valeur du portefeuille ;
  - à une correction liée aux frais ou de droits relatifs à tout investissement immobilier et qui n'auraient pas été pris en compte dans la valeur estimée des actifs ;
  - à une correction liée à une collecte non encore investie.

Ces éléments de corrections peuvent être opérés, à tout moment et de manière discrétionnaire, dès lors que la Société de Gestion l'estime nécessaire pour garantir l'intérêt de la société et l'égalité des investisseurs (adhérents).

### 9.2.1. Mode de calcul de la valeur liquidative du support

Immobilisations (actifs immobiliers) (+) Écart de réévaluation	
<b>= ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>AI</b>
Créances d'exploitation (+) Créances diverses (+) Disponibilités	
<b>= ACTIF CIRCULANT</b>	<b>AC</b>
Dettes financières (+) Dettes d'exploitation (+) Dettes diverses	
<b>= DETTES</b>	<b>D</b>
<b>AJUSTEMENT POUR RISQUE D'EXIGIBILITE</b>	<b>EC1</b>
<b>AJUSTEMENT POUR DIFFERENCE D'ESTIMATION</b>	<b>EC2</b>
<b>AJUSTEMENT POUR COLLECTE NON INVESTIE</b>	<b>EC3</b>
<b>ACTIF NET =</b>	<b>AI + AC - D - EC1 +/- EC2 - EC3</b>

### 9.2.2. Règles d'évaluation par actifs

L'écart de réévaluation traduit l'écart existant entre la valeur d'acquisition des biens sociaux et l'évaluation desdits biens selon les règles définies ci-dessous :

#### ▪ Pour les SCPI :

Les parts de SCPI sont évaluées à leur valeur de revente estimée sur le marché, nette de tous frais et droits, en fonction de la nature de ces dernières et de la politique de gestion ciblée, soit :

- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par retrait-souscription, à la valeur de retrait ;
- pour les SCPI dont les parts s'échangent sur le marché par confrontation, à la valeur de réalisation minorée de 5 % dans une optique de conservation ou de cession en bloc de gré à gré ou au prix d'exécution dans une optique de cession sur le marché par confrontation.

La valeur des parts de SCPI sera majorée des « coupons courus ». Les acomptes sur dividendes versés trimestriellement par les SCPI seront valorisés chaque semaine à concurrence de 1/13e du dividende prévisionnel du trimestre. Il sera procédé, si nécessaire, à une régularisation trimestrielle, lors du versement effectif de ce dividende, pour faire correspondre la distribution effective et la distribution prévisionnelle.

#### ▪ Pour les OPCI :

Les parts ou actions d'OPCI sont évaluées à leur dernière valeur liquidative établie conformément à la réglementation applicable aux OPCI, diminuée, le cas échéant, de la commission de rachat qui resterait acquise aux OPCI concernés.

#### ▪ Pour les autres sociétés immobilières :

Les autres parts de sociétés immobilières seront évaluées, selon le cas, à leur dernière valeur liquidative connue si la société fait l'objet d'une telle valorisation, ou en fonction de la valeur de l'actif net réévalué si la société ne fait pas l'objet de publication de valeur liquidative, majorée des coupons courus estimés sur la base de budgets prévisionnels. Dans ce dernier cas, les actifs immobiliers détenus par la société immobilière devront faire l'objet d'une expertise réalisée par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers ou la Commission de Contrôle des Assurances, ou d'une actualisation de celle-ci à une fréquence au moins annuelle.

▪ **Pour les immeubles :**

Les immeubles détenus directement sont évalués à leur valeur d'expertise ou d'actualisation (tenant compte de l'état d'entretien de l'immeuble au jour de l'évaluation), majorée des résultats immobiliers courus. A cet effet, ils font l'objet annuellement, avec un écart de 6 mois, d'une expertise et d'une actualisation réalisée par un expert indépendant.

▪ **Pour les valeurs mobilières :**

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui des émissions de titres équivalent affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre. Toutefois, les titres de créances négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois, et en l'absence de sensibilité particulière, pourront être évalués selon la méthode linéaire. Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la Société de Gestion.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé sont évalués sous la responsabilité de la Société de Gestion à leur valeur probable de négociation.

### **9.3. Eléments de correction**

#### **9.3.1. Ajustement pour risque d'exigibilité**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour risque d'exigibilité correspondant à l'écart existant entre, d'une part la valeur vénale instantanée totale du portefeuille d'actifs de la Société, et d'autre part, la valeur totale des actifs estimée, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus.

#### **9.3.2. Ajustement pour différence d'estimation**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement pour différence d'estimation correspondant au maximum à la somme des écarts négatifs ou positifs existants entre, d'une part, la valeur estimée de chaque actif, hors coupons courus, selon les règles d'évaluation ci-dessus, et d'autre part la valeur vénale instantanée de ce même actif, notamment celle de chaque bien immobilier, ou celle des parts de chaque SCPI.

Un ajustement complémentaire peut être constaté sur la base de la valeur estimative du patrimoine immobilier si la Société de Gestion de la Société estime qu'il existe une différence d'estimation positive ou négative entre les dernières valeurs estimées et l'état du marché immobilier.

#### **9.3.3. Ajustement pour frais et droits et collecte non investie**

La Société de Gestion a la faculté de constater un ajustement destiné à couvrir :

- les frais et droits éventuellement exigibles dans le cadre de la réalisation de l'objet social, notamment les frais d'acquisition supportés par la société pour certains investissements ;
- l'écart entre la valeur des actifs SCPI, OPC et autres sociétés immobilière estimés, selon les règles d'évaluation, et leur valeur de réalisation en ce qu'il concerne notamment les frais et droits acquittés directement ou indirectement ;
- les frais et droits liés à la collecte non investie.

## **10. COMPETENCE – ELECTION DE DOMICILE**

Toutes contestations relatives à la Société qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celle-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les Associés, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

## 11. AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la Société peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les Statuts, les derniers documents annuels et périodiques, la dernière Valeur Liquidative des Parts de la Société, la dernière version de la Note d'Information, le DIC PRIIPS et l'information sur les performances passées de la Société sont adressés, gratuitement sur simple demande, aux Associés, auprès de :

**ATREAM**

89-91 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris

Ils sont également disponibles sur le site internet de la Société de Gestion, **dans un espace sécurisé réservé aux Associés.**

**ANNEXE III – PAI**

Liste des différents indicateurs utilisés par la Société afin de mesurer les PAI (Principal Adverse Impact – Principales Incidences Négatives)

Les principales incidences négatives suivantes sont prises en compte :

- l'exposition aux combustibles fossiles ;
- l'exposition à des actifs immobiliers énergétiquement inefficaces ;
- l'émission de GES ;
- la consommation d'énergie des actifs immobiliers.

**ENERGIE**

- Consommations d'énergie primaire en kWh/m<sup>2</sup>/an à indiquer en commentaires
- Déploiement d'initiatives en vue d'améliorer les performances énergétiques
- Quel est le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) Energie du bâtiment ?
- Contrat(s) d'énergies vertes inclus(s) dans le mix énergétique ?
- Y a-t-il des énergies renouvelables produites sur site ?
- Le synoptique des compteurs est-il disponible ?

**EMISSIONS DE GES**

- Quel est le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) Carbone du bâtiment ?
- Un Bilan GES ou un Bilan Carbone ou une Analyse Cycle de Vie (ACV) a-t-il été réalisé ?

**EAU**

- Consommations totales d'eau en m<sup>3</sup>/an à indiquer en commentaires

**DECHETS**

- Le tri des déchets respecte-t-il la réglementation en vigueur pour sa surface/ masse de déchets ?

**BIODIVERSITE**

- Un plan d'action biodiversité est-il mis en œuvre ?
- Le bâtiment a-t-il fait l'objet d'un calcul Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ?

**SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS**

- Les occupants ont-ils accès à des services de bien-être et de confort au sein du bâtiment ? (restauration, bien-être, sport, conciergerie..)
- Des services de proximité sont-ils situés à moins de 500m ? (boulangerie, pharmacie, supérette, banque, administration, etc)

**SANTE ET CONFORT**

- Un contrôle de la qualité de l'air a-t-il effectué ?
- Accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

**MOBILITE**

- Y-a-t-il des alternatives à l'autosolisme à moins de 500m ? (Bus, Métro, Tramway, Vélo en autopartage, espace covoiturage ...)
- Y a-t-il des emplacements dédiés aux vélos sur site ?
- Y a-t-il des bornes de recharge pour véhicules électriques sur site et/ou à moins de 500m ?

**CHAINE D'APPROVISIONNEMENT**

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Présence de clauses environnementales dans les contrats

**RESILIENCE**

- Analyse de la résilience au changement climatique (Cartographie des risques réalisable avec Bat Adapt)

**SENSIBILISATION DES OCCUPANTS**

- Y-a-t-il un affichage des bonnes pratiques E/S à l'attention des usagers ?

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

Existence d'au moins un label environnemental ? (BREEAM, HQE, LEED, Clef verte, ISO 14001, ISO 27000...)